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

Bản án số: 249/2020/DS-PT
Ngày: 22-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê (thục) đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Uẩn

Ông Nguyễn Văn Thu

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Văn Vĩnh, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 276/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê (thục) đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957; Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1997; Nơi đăng ký HKTT: xã K, huyện N, tỉnh Nghệ An; Chỗ ở hiện nay: số 11 đường N, Khu phố m, phường T, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Ngọc T, sinh năm 1966; Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị Ngọc T.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31/12/2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Vào ngày 24/3/2018, ông và bà Bùi Thị Ngọc T thỏa thuận: Bà T cho ông thuê (thục) thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông canh tác trong thời hạn 03 năm (từ 24/3/2018 đến 24/3/2021), ông trả tiền thuê đất cho bà T là 120.000.000 đồng và ông đã trả xong. Theo thỏa thuận, khi hết thời hạn thuê đất là ngày 24/3/2021, ông sẽ trả lại thửa đất 1572 cho bà T và bà T trả lại ông 120.000.000 đồng. Hợp đồng thuê (thục) đất lập ngày 13/6/2018, được Ủy ban nhân dân xã L, huyện T công chứng.

Do bà Bùi Thị Ngọc T có nghĩa vụ thi hành án cho bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn Đ và ông nên thửa đất số 1572 sẽ bị kê biên để thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thông báo cho ông khởi kiện tranh chấp theo Thông báo số 275/TB-CCTHADS ngày 30/12/2019. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê (thục) đất giữa ông và bà T vì nếu ông không khởi kiện thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa sẽ kê biên thửa đất số 1572 của bà T để thi hành án cho các người được thi hành án, ông sẽ không được quyền canh tác đất và bà T không trả lại cho ông số tiền 120.000.000 đồng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê (thục) đất ngày 13/6/2018, bà T trả lại ông số tiền 120.000.000 đồng, ông trả lại cho bà T thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Bùi Thị Ngọc T trình bày: Vào ngày 13/6/2018, bà và ông L có lập hợp đồng thuê (thục) đất, thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn 03 năm (từ 24/3/2018 đến 24/3/2021). Đến hạn 03 năm bà trả lại cho ông L 120.000.000 đồng và ông L trả lại đất cho bà nhưng hợp đồng chưa đến hạn mà ông L đã khởi kiện hủy hợp đồng nên bà không đồng ý vì bà không có tiền trả lại cho ông Lực 120.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 472 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với bà Bùi Thị Ngọc T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê (thục) đất".

Tuyên xử:

Chấm dứt hợp đồng thuê (thục) đất ngày 13/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Bùi Thị Ngọc T đối với thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải giao lại cho bà Bùi Thị Ngọc T thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc bà Bùi Thị Ngọc T phải trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, bà Bùi Thị Ngọc T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định tại chỗ:

Về án phí: Bà Bùi Thị Ngọc T phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn L đã nộp và chi xong nên buộc bà Bùi Thị Ngọc T phải trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 1.432.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 04/5/2020, bị đơn Bùi Thị Ngọc T kháng cáo không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê (thục) đất ngày 13/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà vì chưa hết thời hạn hợp đồng, bà không đồng ý trả lại cho ông L số tiền 120.000.000 đồng.

Ngày 13/5/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 49/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa chưa kê biên thi hành án đối với thửa đất số 1572, như vậy quyền và lợi ích hợp pháp của ông L chưa bị xâm phạm nên ông L chưa đủ điều kiện khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm tra xác minh để đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, đại diện nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê (thục) đất ngày 13/6/2018, bà T trả lại ông L số tiền 120.000.000 đồng, ông L trả lại cho bà T thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An. Bà Bùi Thị Ngọc T không rút đơn kháng cáo, không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất và không đồng ý trả lại cho ông L số tiền 120.000.000 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các

đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự: "Trường hợp tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết". Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa chưa kê biên thi hành án đối với thửa đất số 1572, thời hạn thuê đất đến ngày 24/3/2021 mới hết hạn hợp đồng, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất, bà Thủy không vi phạm hợp đồng. Như vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông L chưa bị xâm phạm nên ông L chưa đủ điều kiện khởi kiện mà Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật về quyền khởi kiện vụ án. Tại phiên tòa bà T trình bày, anh Lê Minh C (con trai bà T) trước nay đi làm thuê về đưa tiền cho bà T phụ lo cho gia đình. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ người giao thửa đất 1572 cho ông L thuê chỉ có bà T hay còn có anh Lê Minh C (con bà T), thửa đất này có đồng sở hữu chung không, có liên quan đến chồng con của bà T không. Ngoài ông L ra thì có người nào trực tiếp sử dụng thửa đất 1572 không? Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm tra xác minh để đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét yêu cầu kháng cáo của bà T là có cơ sở, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Bùi Thị Ngọc T và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An được thực hiện đúng quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê (thục) đất với bà Bùi Thị Ngọc T, các đương sự đều có nơi cư trú tại huyện Thủ Thừa nên Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

[3.1] Các đương sự đều trình bày thống nhất, ngày 24/3/2018 ông L và bà T thỏa thuận bà T cho ông L thuê (thục) thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông L canh tác trong thời hạn 03

năm (từ 24/3/2018 đến 24/3/2021) với giá thuê là 120.000.000 đồng. Khi hết thời hạn thuê đất là ngày 24/3/2021, ông L sẽ trả lại thửa đất thuê cho bà T và bà T trả lại ông L số tiền 120.000.000 đồng. Do bà T là người phải thi hành án theo các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nên thửa đất số 1572 sẽ bị kê biên để thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa thông báo cho ông L là người có tranh chấp có quyền thỏa thuận giải quyết tranh chấp tài sản, khởi kiện tại tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nên ông L khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu bà T hoàn trả lại 120.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 13/6/2018 giữa ông L và bà T, buộc bà T trả lại cho ông L số tiền 120.000.000 đồng.

[3.2] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, thấy rằng: Bà T và anh Lê Minh C (con trai bà T) là người phải thi hành án theo các quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa. Tại Thông báo số 275/TB-CCTHADS ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa sẽ tiến hành kê biên thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An do bà Bùi Thị Ngọc T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay ông L đang quản lý, sử dụng theo hợp đồng thuê (thục) đất ngày 13/6/2018 và thông báo cho ông L là người có tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án trong thời hạn 30 ngày nên ông L khởi kiện chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu bà T hoàn trả lại 120.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Thửa đất số 1572 ông L thuê (thục) của bà T có hiện trạng đất đang trồng lúa, do ông L là người trực tiếp trồng (BL 33, 34). Hợp đồng thuê (thục) đất được công chứng ngày 13/6/2018 tại Ủy ban nhân dân xã L thể hiện bên cho thuê là bà T và bên thuê là ông L, không có sự tham gia của anh Lê Minh C (con trai bà T). Tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày, chồng bà T chết cách đây 36 năm nên chỉ có một mình bà Bùi Thị Ngọc T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/4/2011. Bà Phạm Thị L (vợ ông L) có văn bản tường trình bà không có liên quan đến việc thục đất giữa ông L và bà T nên cấp sơ thẩm không đưa bà L, anh C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 13/6/2018 giữa ông L và bà T, buộc bà T trả lại cho ông L số tiền 120.000.000 đồng là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An mà cần bác yêu cầu này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc T.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số số 15/2020/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 472 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với bà Bùi Thị Ngọc T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê (thục) đất".

Chấm dứt hợp đồng thuê (thục) đất ngày 13/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Bùi Thị Ngọc T đối với thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải giao lại cho bà Bùi Thị Ngọc T thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 8, diện tích 3113m^2 tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc bà Bùi Thị Ngọc T phải trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, bà Bùi Thị Ngọc T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định tại chỗ:

Về án phí: Bà Bùi Thị Ngọc T phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn L đã nộp và chi xong nên buộc bà Bùi Thị Ngọc T trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 1.432.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp theo biên lai số 0007098 ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An sang thi hành án phí phúc thẩm.

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, 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:
- TANDCC tại Tp.HCM
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến