

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 49/2023/DS-PT
Ngày 10-3-2023
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 SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi;
Ông Nguyễn Văn Dũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Uyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28-12-2022, ngày 04-01-2023 và 10-3-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2022/TLPT-DS, ngày 27 tháng 10 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thanh T**; sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 13, đường V, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Bạch Sỹ C** – Văn phòng luật sư Bạch Sỹ Chất thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: số 181/9 đường N, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt)

- Bị đơn: **Hợp tác xã sản xuất và dịch vụ Muối – Tôm – Artemia Vĩnh Tân, thị xã V**; Địa chỉ: Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trương Ít T**, Chức vụ: Giám đốc Hợp tác xã Muối – Tôm – Artemia Vĩnh Tân, thị xã V. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty Cổ phần thực phẩm K;**
Địa chỉ: Lô B, khu Công nghiệp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Huỳnh L**, sinh năm 1952. (Có mặt)

2. Ông **Lâm Văn T**, sinh năm 1972. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thanh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* Nguyên đơn trình bày:

Nguyên vào ngày 01/12/1995 bà T có ký “Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng” số 34/HTX/96 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V, với tổng diện tích là $\frac{1}{2}$ lô 14A (thực tế 05 héc-ta) có vị trí thửa đất thuê tại ấp N, xã V, huyện V (Nay là thị xã V) hợp đồng hợp tác này cũng đã được UBND huyện V phê duyệt vào ngày 19/03/1996 với mục đích để bà T có điều kiện tăng gia sản xuất cải thiện thêm cuộc sống gia đình. Sau khi ký hợp đồng bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Hợp tác xã và đã nhận đất để sản xuất theo mô hình của Hợp tác xã. Trong quá trình sản xuất thiếu vốn, do đó vào năm 1997 bà T cũng đã được Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện V hỗ trợ cho bà T vay số tiền 30 triệu đồng để bổ sung vào vốn sản xuất kinh doanh.

Quá trình sử dụng đất từ năm 1995 đến năm 2000 vợ chồng bà T đã đầu tư nhiều tiền bạc, cải tạo mặt bằng đất, làm bờ ao các ao vuông, hệ thống thủy lợi phục vụ cho sản xuất, cất nhà cho công nhân ăn ở, sinh hoạt, đóng cây nước, kéo điện, đắp đường đi. Bà T tổ chức sản xuất kinh doanh theo đúng mô hình Hợp tác xã đến năm 2000 do chồng bà T chuyển công tác về tỉnh làm việc cùng bà T, do đó điều kiện tổ chức sản xuất kinh doanh gặp khó khăn, nên bà T đã giao toàn bộ diện tích 05 héc-ta đất này lại cho ông Lâm Văn T, sinh năm 1972 là con riêng của chồng bà T tên Lâm Văn K (tự 2 S) quản lý để sản xuất kinh doanh lo cho cuộc sống gia đình của ông Th. Bà T cứ thiết nghĩ đất mình đã thuê đất của Hợp tác xã và con của chồng đang quản lý sản xuất thì khi nào sắp xếp mọi việc trong gia đình ổn thỏa thì bà T sẽ về nhận lại đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh.

Nhưng trong quá trình bà T cho Lâm Văn T quản lý để canh tác và nộp các khoản tiền thuê đất cho Hợp tác xã thì vào ngày 01/12/2008 thì không hiểu sao ông Huỳnh L là chủ nhiệm Hợp tác xã Vĩnh Tân tại thời điểm đó đã ký Hợp đồng thuê QSDĐ số 11/HĐ.08 và số 12/HĐ.08 để cho ông Lâm Văn T và ông Lâm Kỷ H thuê lại toàn bộ diện tích 05 héc-ta đất của bà T với thời hạn thuê là 01 năm

(nghĩa là đến ngày 30/11/2009) là hết hạn hợp đồng thuê nhưng thực tế là ông Lâm Văn T đang trực tiếp quản lý toàn bộ diện tích 05 héc-ta đất.

Sau khi chồng bà T bệnh nặng qua đời, cuộc sống gia đình riêng của bà T gặp nhiều khó khăn lại phải nuôi con ăn học, thực tế bà T chỉ có đồng lương hưu không có thu nhập nào khác. Từ năm 2014 đến nay bà T đã có đơn yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền xác định chủ quyền thuê đất của bà T với Hợp tác xã Lai Hoà nay là Hợp tác xã Vĩnh Tân và buộc ông Lâm Văn T giao trả lại 05 héc-ta đất thuê cho bà T mà ông Th đang quản lý. Ông Th chẳng những không chịu trả mà còn thách thức bà T (Vụ việc đã được Hợp tác xã và UBND xã V, thị xã V tổ chức hoà giải nhưng không thành). Trong khi đó văn bản trả lời số 01/VB-TL-HTX, ngày 10/11/2020 của Hợp tác xã Muối – Tôm – Artemia Vĩnh Tân xác định chủ quyền thuê đất 05 héc-ta đất là của bà T.

Vào ngày 24/12/2020 bà T có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thị xã V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lâm Văn T giao trả 05 héc-ta đất thuê cho bà T, mà trước đây bà T giao cho ông Th quản lý vào năm 2000. Căn cứ quyết định số 33/2021/QĐ-TĐTC, ngày 28/06/2021 của Tòa án nhân dân thị xã V quyết định xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 09/07/2021 tại phần đất thuê nêu trên, tọa lại Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Tại buổi làm việc bà T mới phát hiện ông Lâm Văn T đã ký tên giao trả phần đất thuê trên cho Hợp tác xã Vĩnh Tân vào cuối năm 2020.

Căn cứ điều 6 của Hợp đồng số 34/HTX/96 Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng mà bà Tký ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm – Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu được UBND huyện V phê duyệt ngày 19/3/1996 với nội dung là “Không bên nào được đơn phương huỷ bỏ hợp đồng”. Trường hợp có khó khăn trở ngại phải báo trước ngày để cùng nhau bàn bạc giải quyết nếu cần sẽ có phụ kiện hợp đồng....”.

Từ sau khi ký hợp đồng ngày 01/12/1995 đến nay Ban lãnh đạo Hợp tác xã chưa thông báo hay mời bà T làm việc giải quyết khó khăn, thoả thuận gì về hợp đồng. Thực tế hợp đồng này vẫn còn giá trị hiệu lực, chủ quyền thuê 05 héc-ta đất là của bà T được Hợp tác xã Vĩnh Tân xác nhận bằng văn bản. Bà T chưa được Hợp tác xã Vĩnh Tân thoả thuận về việc thu hồi phần đất thuê nêu trên và cũng chưa giải quyết về quyền lợi và nghĩa vụ giữa hai bên trong bản hợp đồng.

Nay tại phiên tòa bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân phải có trách nhiệm giao lại cho bà T toàn bộ diện tích đất chuyên dùng 05 héc-ta đất tọa lạc tại Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 đã ký với Hợp tác xã Tôm – Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối – Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V.

* Bị đơn trình bày:

Trước đây ông Huỳnh L làm Chủ nhiệm Hợp tác xã đến năm 2010 thì ông T mới tiếp nhận chức vụ là Giám đốc Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, từ khi ông T làm Giám đốc của Hợp tác xã thì thấy danh sách có ông Lâm

Văn T và ông Lâm Kỳ H đã thuê đất của Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, từ năm 2008 ông Th và ông Hoàng thuê đất và canh tác đến năm 2021 thì ông Th và ông Hoàng trả lại đất cho Hợp tác xã cũng như mọi xã viên khác giao trả lại đất theo như chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng, hiện nay phần đất của Hợp tác xã mà bên nguyên đơn yêu cầu Hợp tác xã giao lại, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã giao lại cho Công ty Cổ phần thực phẩm K sử dụng vào mục đích nuôi tôm công nghệ cao.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân giao lại diện tích đất 05 hécta, đất tọa lạc tại Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 đã ký với Hợp tác xã Tôm – Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V thì bên bị đơn không đồng ý, do không còn đất để giao lại và Hợp đồng đó đã chấm dứt và hết hiệu lực.

Tại đơn xin phép vắng mặt đề ngày 09/5/2022 ông Võ Văn S - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần thực phẩm K trình bày:

Vào ngày 25/08/2021 Công ty Cổ phần thực phẩm K được UBND tỉnh Sóc Trăng ra quyết định số 2177/QĐ-UBND về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Dự án Nuôi tôm sạch, vi sinh, nhiều giai đoạn, công nghệ cao xuất khẩu tại thị xã V, Sóc Trăng. Tuy nhiên do tình hình dịch Covid-19 đang diễn ra căng thẳng vào thời điểm này nên mọi việc chưa được triển khai các bước tiếp theo được. Đến ngày 05/11/2021, Công ty Cổ phần thực phẩm K có ký hợp đồng kinh tế với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng về việc tổ chức thực hiện Phương án hỗ trợ xã viên Hợp tác xã Muối – Tôm - Artemia ấp N, xã V, thị xã V để thực hiện Dự án: Nuôi tôm sạch, vi sinh, nhiều giai đoạn, công nghệ cao xuất khẩu tại V, Sóc Trăng của Công ty Cổ phần thực phẩm K. Địa điểm: Ấp N xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Trung tâm phát triển quỹ đất đã tiến hành các bước xác định vị trí, mốc ranh giới, đo đạc diện tích từng hộ, xác định nhà cửa kiến trúc, cây trồng để tiến hành hỗ trợ cho các xã viên của Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia tại Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo quyết định số 33/UBND tỉnh Sóc Trăng, ngày 20/12/2019.

Đến ngày 27/01/2022 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng và Công ty Cổ phần thực phẩm K đã phối hợp chi trả tiền hỗ trợ như trên cho các xã viên Hợp tác xã Muối – Tôm - Artemia, thời điểm này bà Huỳnh Thanh T có đến chỗ địa điểm chi tiền hỗ trợ thông báo rằng bà có đang tranh chấp về diện tích đất, trên phần đất của ông Lâm Văn T và đề nghị không chi tiền cho hộ ông Lâm Văn T, thời điểm này đại diện UBND xã V cũng có mặt và làm việc với bà Huỳnh Thanh T, sau đó thống nhất số tiền hỗ trợ xã viên trên diện tích của ông Lâm Văn T sẽ được giữ lại, không chi tiền cho ông Lâm Văn T và ông Lâm Văn T cũng đồng ý ký biên bản giao đất để Công ty Cổ phần thực phẩm K thực hiện các bước tiếp theo cho dự án đã được UBND tỉnh Sóc Trăng chấp thuận và ông Lâm Văn T chấp nhận chờ kết quả của Tòa án xét xử, hiện tiền hỗ trợ cho diện tích đất đang

tranh chấp đang được giữ trong tài khoản Ngân hàng của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng và đợi kết quả xét xử của Tòa án bên nào thắng kiện thì sẽ chi trả tiền hỗ trợ theo quy định.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 85/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266 và Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 119, Điều 385, Điều 398, Điều 422, Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 59 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thanh Đối với bị đơn Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V về việc buộc bị đơn giao lại toàn bộ diện tích đất chuyên dùng 05 héc-ta đất toạ lạc tại Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 28-9-2022, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và công nhận quyền thuê đất theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V vẫn thuộc về bà Huỳnh Thanh T.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung đơn kháng cáo là do hiện nay phần đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng thu hồi, Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất này nữa, nên nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền thuê đất theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V vẫn thuộc về bà, mọi quyền lợi phát sinh theo Hợp đồng này là thuộc

quyền quyết định của bà; bị đơn thừa nhận Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân là hợp đồng lâu dài, chưa có văn bản nào để kết thúc hợp đồng này, nhưng hiện nay phần diện tích đất này đã giao lại cho Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Kháng cáo của bà Huỳnh Thanh T có yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Công nhận QSD đất thuê 05ha theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 là thuộc quyền thuê của bà T, do đó mọi quyền lợi về diện tích đất thuê 05ha này theo Hợp đồng hợp tác số 34, ngày 01/12/1995 là thuộc quyền quyết định của chính người thuê là bà T.

Hợp đồng hợp tác số số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 vẫn chưa có Quyết định hay văn bản nào được các chủ thể trong hợp đồng thỏa thuận thanh lý đối với hợp đồng này. Theo nội dung điều 6 của hợp đồng này *“Không bên nào được đơn phương hủy bỏ hợp đồng ... Nếu bên nào có tình làm sai thì bên đó phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường”*. Như vậy nội dung này cũng đã xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên khi giao kết hợp đồng.

Tại các biên bản giải quyết cũng đều xác định rất rõ ràng, cụ thể là *“Theo hợp đồng hợp tác số 34, ngày 01/12/1995 thì thời hạn thuê đất là lâu dài và quyền thuê đất vẫn thuộc về bà Huỳnh Thanh T”*.

Khi thời hạn thuê quyền sử dụng diện tích đất chuyên dùng 5ha theo hợp đồng này vẫn còn và quyền thuê diện tích đất chuyên dùng này vẫn thuộc về bà T khi Công ty Cổ phần thực phẩm K nhận đất theo dự án có hỗ trợ tài chính cho người thuê thì người được thụ hưởng sẽ là bà Huỳnh Thanh T.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thanh T.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định, nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về việc thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu công nhận quyền thuê đất theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V vẫn thuộc về bà Huỳnh Thanh T, mọi quyền lợi phát sinh theo Hợp đồng này là thuộc quyền quyết định của bà. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn khởi kiện cho rằng Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 vẫn còn hiệu lực nên yêu cầu bị đơn giao lại diện tích đất, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo cho rằng phần diện tích đất thuê đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng thu hồi, bị đơn không còn đất để giao cho nên yêu cầu công nhận quyền thuê đất theo Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 vẫn thuộc về nguyên đơn. Do đó việc nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, việc thay đổi nội dung này không vượt quá phạm vi kháng cáo cũng như khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng Dân sự chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là phù hợp và Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Xét tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của đã thể hiện đúng theo quy định tại Điều 505 Bộ luật dân sự năm 2015. Về thẩm quyền ký kết hợp đồng do ông Lâm Văn S, chức vụ Chủ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã Muối-Tôm Lai Hòa là đúng thẩm quyền, bà Huỳnh Thanh T là người đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ điều kiện. Căn cứ vào Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 tại Điều 6 các bên đã thỏa thuận đã quy định rõ “*Không bên nào được đơn phương hủy bỏ hợp đồng*”. Đồng thời hợp đồng này không có thời hạn kết thúc nghĩa là không xác định thời hạn thuê của hợp đồng này.

[6]. Tại Công văn phúc đáp số 377/STNMT-CCQLĐĐ, ngày 21-02-2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (Do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng giao quyền trả lời) cho rằng Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất tại Quyết định số 825.QĐ.HC.03 ngày 24-6-2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng, thời điểm Hợp tác xã Tôm – Muối – Lai Hòa Vĩnh Châu và việc bà Huỳnh Thanh T ký Hợp đồng số 34/HTX/96 ngày 01-12-1995 Sở Tài nguyên và Môi trường cũng như Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng không có thông tin do không biết, không được báo cáo về việc ký kết hợp đồng này và cũng không có hợp đồng đính kèm đề nghiên cứu. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng dự kiến thu hồi đất Hợp tác xã Sản xuất và Dịch vụ uôi, tôm, artemia Vĩnh Tân là thực hiện theo quy định tại Điều 65 Luật Đất đai do hợp tác xã tự nguyện trả lại đất (Văn bản số 01/HTX.2022 ngày 22/02/2022 đề nghị trả lại đất cho nhà nước). Không có xử lý Hợp đồng Hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01-12-1995 này và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối chiếu các quy định pháp luật để xử lý theo quy định.

[7]. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét, giải quyết về việc công nhận quyền thuê đất chuyên dùng của Hợp đồng này của nguyên đơn.

[8]. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 là hợp đồng lâu dài và chưa có văn bản nào kết thúc hoặc thanh lý hợp đồng này, quyền thuê đất vẫn còn của nguyên đơn. Lời trình bày này của bị đơn là phù hợp với lời trình bày của ông Huỳnh L nguyên là phó Chủ nhiệm Hợp tác xã trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án như là Văn bản số 01/VB-TL.HTX ngày 10/11/2020 do Chủ nhiệm HTX Muối-Tôm-Artemia Vĩnh Tân đã báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã V, biên bản giải quyết về việc đất đai dân sự ngày 07/11/2020 của Hợp tác xã Tôm-Muối Lai Hòa.

[9]. Mặt khác ông Huỳnh L cũng thừa nhận việc ông ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào thời điểm năm 2008 với ông Lâm Văn T và ông Lâm Kỳ H trong thời hạn 01 năm là sai vì thời điểm này chưa có văn bản nào để kết thúc hợp đồng với bà T. Ngoài ra ông cũng trình bày rằng Điều lệ của Hợp tác xã không có quy định thời hạn ký hợp đồng là 05 năm vì khi người thuê đất làm tốt và cần thiết thì ban quản trị hợp cho tiếp tục canh tác.

[10]. Tại “*Biên bản về việc đất đai dân sự*” ngày 07/11/2020 ông Th cũng thừa nhận phần diện tích đất thuê này là của cha ông là Lâm Văn kỷ giao lại từ năm 1997 cho đến nay, Hội đồng xét xử thấy rằng tại thời điểm năm 1997 ông Kỳ và bà T đã là vợ chồng hợp pháp và bà T là người ký hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 này, ông Th cũng đồng ý cho bà Huỳnh Thanh T (vợ sau của ông Kỳ) số tiền 50.000.000 đồng từ bản hợp đồng thuê đất này

[11]. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để xác định các bên đã có ký kết Hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96 ngày 01/12/1995 với Hợp tác xã Tôm - Muối - Lai Hoà Vĩnh Châu nay là Hợp tác xã

Muôi - Tôm - Artemia Vĩnh Tân và hiện nay quyền thuê đất của nguyên đơn vẫn còn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền thuê đất chuyên dùng, tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V theo hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96, ngày 01/12/1995 vẫn thuộc về của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[12]. Đối với các tài sản đã đầu tư trước đây và hiện tại cũng như việc hỗ trợ bồi thường đất khi bị thu hồi các đương sự đều trình bày là không có tranh chấp nên không có yêu cầu, vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[13]. Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án của cấp sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[14]. Xét lời trình bày của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15]. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nên án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[17]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[18]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn khoản 2 Điều 29 của 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thanh T.

Sửa Bản án sơ thẩm số 85/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và được tuyên lại như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 504, Điều 505, Điều 512 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 59 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn Hợp tác xã Muối - Tôm - Artemia Vĩnh Tân, thị xã V.

Công nhận quyền thuê đất chuyên dùng, tọa lạc tại ấp Nô Puôl, xã Vĩnh Tân, thị xã V theo hợp đồng hợp tác sử dụng đất chuyên dùng số 34/HTX/96, ngày 01/12/1995 vẫn thuộc về nguyên đơn bà Huỳnh Thanh T. Mọi quyền lợi phát sinh từ Hợp đồng này thuộc về nguyên đơn bà Huỳnh Thanh T.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng nguyên đơn Huỳnh Thanh T đồng ý chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Huỳnh Thanh T không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng .

4. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Huỳnh Thanh T không phải chịu án phí.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã V;
- Chi cục THADS thị xã V;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định