TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 83/2023/DS-PT
Ngày 16 - 3 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘICHỦ 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: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: ÔngNguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thúy Nguyên, 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 Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 291/2022/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn T, sinh năm 1967
Bà Võ Hồng N, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh C . .

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường Hải Thượng Lãng Ông, khóm 6, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn V, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh C ..

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn T, bà Võ Hồng N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên toà, thể hiện:

Vào ngày 04/12/2017 ông T và bà N với ông V có hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, theo đó ông T, bà N cho ông V thuê 3 hầm (ao) nuôi tôm. Trong đó có 2 hầm nuôi và 1 hầm chứa nước. Việc cho thuê có làm hợp đồng, hai bên có ký nhưng chưa được chứng thực. Ông V có nói sau khi chứng thực sẽ giao lại cho nguyên đơn giữ một bản nhưng không thực hiện nên nguyên đơn không có giữ hợp đồng. Đối với hợp đồng ông V cung cấp cho Tòa án trang sau thì đúng với hợp đồng hai bên đã ký còn trang đầu thì không đúng. Nội dung hợp đồng thể hiện cho thuê thời hạn 5 năm từ 30/12/2017 đến ngày 30/12/2022, giá thuê mỗi năm bằng 60.000.000 đồng, trả tiền thuê hàng năm. Giao hầm tôm sau khi làm hợp đồng, cùng các thiết bị như mô tơ, hệ thống điện, quạt, mô tơ giãm tốc, hệ thống ống nước. Khi bàn giao có ghi trong hợp đồng. Tổng giá trị hệ thống quạt điện là 38.700.000 đồng (có hóa đơn kèm theo). Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền thuê hầm nuôi tôm 5 năm với số tiền 300.000.000 đồng và tiền mua trang thiết bị là 38.700.000 đồng. Tổng số nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 338.700.000 đồng.

Đối với số nợ 283.018.000 đồng thiếu ông V thì từ khi làm biên nhận nợ đến nay ông T, bà N không có trả. Đối với việc ông V trình bày đã trừ số tiền 75.000.000 đồng vào số nợ ông T, bà N thiếu ông V thì ông không biết, nhưng ông biết số nợ này đã được giải quyết bằng một vụ án khác nên ông T, bà N không đồng ý trả lại cho ông V.

Bị đơn ông Lê Văn V trình bày: Vào ngày 04/12/2017, ông có hợp đồng thuê 03 ao nuôi tôm với ông T, bà N, trong đó gồm có 01 ao lắng và 02 ao nuôi. Thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 04/12/2017 đến ngày 04/12/2022, giá thuê mỗi năm là 25.000.000 đồng, tiền thuê đối trừ vào số nợ ông T, bà N thiếu ông trước đó. Khi ông T giao ao nuôi tôm không có trang thiết bị, mà do ông tự đầu tư. Sau khi nuôi được hơn 01 năm thì bị lỗ nên vào tháng 4/2019 ông trả lại ao cho ông T, bà N và ông đồng ý trừ tiền ông T, bà N thiếu bằng 03 năm là 75.000.000 đồng. Hiện nay, ông T và bà N đang quản lý 03 ao này. Khi ông thuê có cùng làm với ông Hà Trung Phong nên khi mua trang thiết bị, chi phí ông đều có ghi sổ để theo dõi. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N do hợp đồng thể hiện rõ giá thuê mỗi năm là 25.000.000 đồng, ông cũng đã trả lại ao nuôi tôm cho ông T, bà N từ tháng 4/2019, đã di dời hết đồ đạc ra khỏi đất.

Về tiền thuê hầm tôm là 75.000.000đ được đối trừ vào số nợ 283.018.000 đồng mà ông T, bà N thiếu ông do mua thức ăn nuôi tôm. Việc ông T, bà N thiếu tiền ông có làm biên nhận ngày 29/3/2015. Vì ông T, bà N không trả nợ nên ông thuê hầm nuôi tôm của ông T và bà N để trừ nợ hàng năm. Năm 2019, khi trả lại ao tôm thì ông với ông T, bà N có bàn bạc và thống nhất trừ tiền thuê 03 năm là 75.000.000 đồng. Phần còn lại 208.018.000 đồng ông T, bà N không trả nên ngày 08/3/2022 ông có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời yêu cầu ông T và bà N trả lại cho ông số tiền là 208.018.000 đồng, tại buổi hòa giải ông T, bà N xin bớt nên ông có thống nhất bớt 11.018.000 đồng, số tiền ông T, bà

N phải trả là 197.000.000 đồng (có quyết định công nhận của Tòa án). Nay ông T, bà N không đồng ý đối trừ nợ thì ông yêu cầu ông T, bà N tiếp tục trả cho ông 75.000.000 đồng, ông đồng ý trả cho ông T, bà N 75.000.000 đồng tiền thuê ao. Đối với yêu cầu của ông T, bà N về bồi thường tiền trang thiết bị 38.700.000 đồng là không có nên không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:291/2022/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Võ Hồng N đòi ông Lê Văn V phải trả số tiền thuê đất (hầm nuôi tôm) là 300.000.000 đồng và tiền trang thiết bị là 38.700.000 đồng. Tổng 2 khoản là 338.700.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn V đòi nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Võ Hồng N số tiền mua bán thức ăn nuôi tôm là 75.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/11/2022,ông Trần Văn T, bà Võ Hồng N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc ông V có trách nhiệm trả tiền thuê 03 hầm nuôi tôm với số tiền là 300.000.000 đồng và bồi thường trang thiết bị nuôi tôm với số tiền là 38.700.000 đồng.

Tại phiên toà: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa: Người đại diện của nguyên đơn tranh luận, do hợp đồng thuê đất có hai trang, trang đầu thể hiện giá cho thuê 60.000.000 đồng /năm, sau 5 năm là trừ hết nợ tiền thức ăn tôm. Nhưng hiện nay ông V cung cấp bản hợp đồng tiền thuê chỉ có 25.000.000 đồng/năm, trang đầu không có chữ ký của ông T, bà N là không đúng hợp đồng ban đầu đã ký. Đề nghị hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để giám định màu mực của hai trang giấy trong hợp đồng.

Bị đơn tranh luận: Ông thuê 03 hầm nuôi tôm công nghiệp với giá 25.000.000 đồng/năm là phù hợp với giá thực tế ở địa phương. Trang thiết bị nuôi tôm là ông tự mua, khi trả ao lại, ông di dời trang thiết bị ông T, bà N đều biết. Nếu thực sự ông thuê trang thiết bị thì ông T, bà N đã ngăn cản việc ông lấy đi tất cả trang thiết bị khi ngừng nuôi tôm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 Trần Văn T, bà Võ Hồng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Văn T, bà Võ Hồng N khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn V trả lại số tiền thuê 03 hầm nuôi tôm là 300.000.000 đồng và trả số tiền trang thiết bị là 38.700.000 đồng, ông V không đồng ý. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N nên ông T, bà N kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Võ Hồng N, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 04/12/2017, ông Trần Văn T, bà Võ Hồng N có cho ông Lê Văn V thuê 3 hầm nuôi tôm công nghiệp, có lập văn bản thể hiện "hợp đồng thuê đất" là thực tế có xảy ra. Theo nguyên đơn xác định giá thuê mỗi năm là 60.000.000 đồng, thời hạn thuê là 5 năm, kể từ ngày 04/12/2017 và khi bàn giao 03 hầm nuôi tôm công nghiệp kèm theo trang thiết bị để nuôi tôm trị giá 38.700.000 đồng. Bị đơn ông V thừa nhận có thuê 3 hầm nuôi tôm của nguyên đơn giá thuê mỗi năm là 25.000.000 đồng, ông V làm được đến tháng 4 năm 2019 thì giao trả lại đất cho ông T, bà N nhưng ông V đồng ý trả tiền thuê là 3 nămvới số tiền là 75.000.000 đồng. Tiền thuê đất được đối trừ vào số tiền ông T, bà N còn nợ tiền thức ăn nuôi tôm, ông T, bà N đã nhận lại đất và đồng ý đối trừ số tiền thuê hầm tôm.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa xét thấy: Trước đây, ông T, bà N có nợ tiền thức ăn nuôi tôm của ông V số tiền là 283.018.000 đồng, có biên nhận và chưa thanh toán khoản tiền nào. Khi ông V khởi kiện yêu cầu ông T bà N thanh toán tiền thức ăn nuôi tôm còn nợ là 208.018.000 đồng do đã đối trừ 75.000.000 đồng. Mặc dù tại biên bản hòa giải không thể hiện có sự đối trừ tiền thuê hầm nuôi tôm nhưng nội dung của quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại tòa án số: 29/2022/QĐCNHGT–DS ngày 18/4/2022 thể hiện số tiền ông T, bà N còn nợ ông V 197.000.000 đồng. Trong khi các bên thừa nhận, ông T, bà N thiếu ông V tổng số tiền là 283.018.000 đồng, nếu đối trừ số tiền 75.000.000 đồng và cho lại số tiền nợ 11.018.000 đồng thì còn lại 197.000.000 đồng là phù hợp. Nên việc các đương sự thỏa thuận đã trừ tiền nợ thức ăn tôm vào tiền thuê hầm nuôi tôm với số tiền là 75.000.000 đồng là có thật. Nay ông T, bà N kiện ông vũ yêu cầu trả lại tiền thuê hầm nuôi tôm công nghiệp là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N yêu cầu ngừng phiên tòa để giám định màu mực của hai trang giấy của hợp đồng thuê đất, để xác định có viết cùng thời điểm hay không. Tuy nhiên, ông T, bà N không cung cấp được hợp đồng thuê đất có thể hiện việc cho thuê 03 hầm nuôi tôm với giá thuê mỗi năm là 60.000.000 đồng để cùng tiến hành giám định. Do đó, việc giám định hợp đồng thuê đất ngày 11/12/2017, đối với hai trang giấy của hợp đồng có viết cùng thời điểm hay không cũng không có ý nghĩa vì không thể hiện được nội dung có hợp đồng thuê đất giá 60.000.000 đồng/năm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của đại diện nguyên đơn.

[5] Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N là có căn cứ. Ông T, bà N kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T, bà N không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[7] 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Võ Hồng N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2022/DS-ST ngày 11 tháng 11năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Võ Hồng N yêu cầu ông Lê Văn V thanh toán số tiền 338.700.000 đồng(tiền thuê hầm nuôi tôm là 300.000.000 đồng và tiền trang thiết bị là 38.700.000 đồng).

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn V yêu cầu ông Trần Văn T và bà Võ Hồng N thanh toán số tiền mua bán thức ăn nuôi tôm là 75.000.000 đồng.

Về án phí: Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch ông Trần Văn T và bà Võ Hồng N phải chịu là 16.935.000 đồng. Ngày 04/5/2022 ông T và bà N có nộp tạm án phí số tiền 7.500.000 đồng theo biên lai số 0004744 và ngày 28/6/2022 ông T và bà N dự nộp 968.000 đồng theo biên lai số 0005039 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu đối trừ phần còn lại buộc nguyên đơn phải nộp tiếp.

Bị đơn ông Lê Văn V không phải chịu án phí, ngày 27/6/2022, ông V có nộp tạm ứng số tiền 1.875.000 đồng theo biên lai số 0005031 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà N mỗi người phải chịu 300.000đ. Ngày 25/11/2022, ông T, bà N đã nộp tạm ứng mỗi người 300.000đ (biên lai số 0005775, 0005776) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

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 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 thoả 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; 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 huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đinh Cẩm Đào