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

Bản án số: 64/2023/DS-PT
Ngày 27- 02 - 2023
V*"V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trần Trung Thành

Ông Huỳnh Thanh Mỹ

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 396/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại" "*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện CT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà La Ngọc Ph, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 00, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1969.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Thị Nh, sinh năm 1967

Địa chỉ: tổ 11, ấp An B, xã An Kh, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Nh, sinh năm 1967;

2. Anh Nguyễn Hoàng Ph, sinh năm 1986;

3. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1988;

4. Chị Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: tổ 11, ấp An B, xã An Khánh, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà La Ngọc Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà La Ngọc Ph trình bày:

Ngày 09/02/2020 âm lịch (âl) nhằm ngày 02/3/2020 dương lịch (dl), bà Ph có thuê của ông Ch 06 công đất, giá thuê là 120.000.000 đồng, thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 09/02/2020 (âl) đến ngày 09/02/2021 (âl), thuộc thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 38 do hộ ông Nguyễn Văn Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp An B, xã An K, huyện CT.

Bà Ph giao tiền cho ông Ch 02 lần: Lần 01 vào ngày 09/02/2020 (âl) bà Ph giao 20.000.000 đồng tiền mặt cho vợ chồng ông Ch; Lần 02 vào ngày 19/02/2020 (âl) bà Ph giao 100.000.000 đồng tiền mặt cho vợ chồng ông Ch, có mặt con gái ông Ch, cả 02 lần giao tiền đều có làm biên nhận tay. Ông Ch đã giao đất cho bà Ph sử dụng, khi giao đất thì trên đất có trồng khoảng 600 cây mít, khoảng 02 năm tuổi (đang có bông), xen với các líp mít có 10 cái mương, mỗi mương có chiều ngang khoảng 4m dài khoảng hơn 30m, có nuôi cá tai tượng, cá chép, cá hường và các loại cá nhỏ khác.

Bà Ph cho rằng khi bà Ph thuê thì thuê trọn diện tích 6.000m^2 đất nên tất cả cây trồng và mương thuộc diện tích này do bà Ph toàn quyền sử dụng. Khoảng 9/2020 (âl), ông Ch ra trồng đu đủ trên đất bà Ph thuê và cắt bỏ mít của bà Ph nhiều lần khiến cho mỗi cây còn lại chỉ khoảng 1 đến 2 trái, có cây không còn trái. Sau đó bà Ph mới gặp vợ chồng ông Ch nói chuyện thì vợ chồng ông Ch nói nếu những trái mà ông Ch đã cắt mà ăn kịp sẽ bồi thường cho bà Ph theo giá bán những trái còn đậu trên cây, bao nhiêu trái thì bồi thường bấy nhiêu theo giá mít bà Ph đưa ra.

Đến ngày 24/12/2020 (âl) thì bà Ph đến mương để bắt cá về ăn thì gia đình ông Ch ngăn cản không cho bà Ph bắt cá nên hai bên có xảy ra cãi vả thì bà Ph đi về và từ đó không vào đất của ông Ch thu hoạch mít nữa.

Bà Ph cho rằng việc ông Ch đã tự ý cắt mít của bà, trồng đu đủ trên đất và không cho bà thu hoạch cá là đã vi phạm hợp đồng thuê theo thỏa thuận. Do đó, bà Ph yêu cầu:

- Hủy hợp đồng thuê đất ngày 02/3/2020 dl giữa bà và ông Nguyễn Văn Ch;

- Bà Ph yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị Nh, anh Nguyễn Hoàng Ph, chị Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị Kiều T trả lại số tiền thuê đất là 120.000.000 đồng và bồi thường chi phí phân và thuốc trừ sâu mà bà đã chăm sóc vườn mít với số tiền là 36.000.000 đồng (tính từ ngày 02/3/2020 đến ngày 15/9/2020), tổng cộng là 156.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

bà Phan Thị Nh, anh Nguyễn Hoàng Ph, chị Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Ch thừa nhận có cho bà Ph thuê vườn mít như bà Ph trình bày, thuộc thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 38, giá cho thuê là 120.000.000 đồng; ông Ch đã nhận đủ tiền, thời hạn thuê là 01 năm và đã giao đất cho bà Ph canh tác từ ngày 09/02/2020 (âl); việc ông Ch cho bà Ph thuê vườn mít thì các thành viên trong gia đình đều biết và không có ý kiến.

Khi ông Ch giao đất thì hiện trạng đúng như bà Ph trình bày nhưng về nội dung thỏa thuận thì ông chỉ cho bà Ph thuê vườn mít để thu hưởng hoa lợi từ mít chứ không cho bà Phúc thuê diện tích 10 cái mương; ông chỉ cho bà Ph sử dụng nước để tưới tiêu cho mít. Ngay từ khi thuê đất bà Ph đã biết ông Ch nuôi cá dưới mương (cá chép, cá tai tượng, cá mè trắng, cá hường, cá rô phi,... nuôi để ăn) và hai bên có thỏa thuận miệng là không cho thuê mương; bà Ph cũng đồng ý ông Ch mới cho thuê.

Sau khi giao đất thì phía bà Ph đã thu hoạch vườn mít được nhiều lần và sử dụng bình thường, ông và gia đình không ai ngăn cản việc bà Ph khai thác, thu hoạch mít. Khi gần hết thời hạn hợp đồng thì ông Ch có vào vườn sửa các ống nước cho bà Phúc và ông có cắt mấy trái mít non, sâu để nuôi lớn những trái mít khác. Ông Ch chỉ cắt mấy trái và vẫn chừa mít trên cây chứ không có cắt hết như bà Ph trình bày và khi bà Ph phản ánh không đồng ý thì ông không còn cắt nữa.

Đến ngày 27 Tết Nguyên đán năm 2020, khi cách thời hạn kết thúc hợp đồng khoảng 01 tháng thì bà Ph dẫn theo 06 người đem theo lưới, chài vào vườn để dọn mương kéo cá của gia đình ông nuôi nên gia đình ra ngăn cản không cho bắt, do đó hai bên phát sinh mâu thuẫn, tuy nhiên sau đó thì bà Ph có vô đất khoảng 1-2 lần thăm vườn thì gia đình ông Ch không ai ngăn cản bà Ph vào đất.

Sau khi hết hạn hợp đồng thì phía ông Ch quản lý, sử dụng vườn mít cho đến nay.

Nay ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị Nh, anh Nguyễn Hoàng Ph, chị Nguyễn Thị L không đồng ý trả lại tiền thuê đất và cũng không đồng ý bồi thường chi phí phân và thuốc trừ sâu theo yêu cầu của bà Phúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kiều T trình bày:

Chị T là con dâu của ông Ch, chị thống nhất với ý kiến trình bày của bà Phan Thị Nh, không có bổ sung gì thêm, chị T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CT quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các điều 385, 398, 401, 404, 410, 423, 428 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà La Ngọc Ph.

2. Về án phí: Bà La Ngọc Ph phải chịu 7.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 4.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Ph đã nộp theo biên lai thu số 0013263 ngày 18/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT. Bà Ph còn phải nộp tiếp 3.600.000 (ba triệu sáu trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Ph phải chịu 100.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Ph đã nộp tạm ứng và chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Ph kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; buộc gia đình ông Ch bồi thường số tiền thuê đất và tiền phân bón, thuốc trừ sâu, công chăm sóc tổng cộng 156.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ph, bà Nh có mặt và khẳng định đã xuất trình đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Bà Ph trình bày: Bà thay đổi yêu cầu nội dung kháng cáo là yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Căn cứ kháng cáo của bà là đoạn video gia đình ông Chúc ngăn không cho bà thu hoạch cá trong mương.

- Bà Nh trình bày: Việc bẻ mít thời gian là gần hết hạn hợp đồng thuê đất và cũng chỉ chiết bỏ vài trái trên một cây cho trái còn lại tốt; bà Ph không đồng ý thì không bẻ nữa. Không có thỏa thuận bán cá trong ao trong hợp đồng thuê đất nên không đồng ý kháng cáo của bà Ph. Bà Nh đồng ý với bản án sơ thẩm.

- Chị T trình bày: Thống nhất ý kiến của bà Nh không ý kiến khác.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Phúc; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục; thành phần những người tham gia tố tụng các đương sự thống nhất không có yêu cầu hay khiếu nại gì.

[2] Về nội dung vụ án tranh chấp giữa các đương sự bà Ph với ông Ch đều thống nhất 09/02/2020 (âl), giữa bà Ph với ông Ch có thỏa thuận là ông Ch cho bà Ph thuê 6 công vườn mít, thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 09/02/2020 (âl) đến ngày 09/02/2021 (âl), tiền thuê là 120.000.000 đồng. Bà Ph giao tiền cho ông Ch đủ. Ông Ch đã giao đất cho bà Ph canh tác từ ngày 09/02/2020 (âl). Tại thời điểm giao đất thì trên đất có khoảng 600 cây mít khoảng 02 năm tuổi đang cho bông, xen kẽ với 10 líp

đang trồng mít có 10 mương nước rộng khoảng 4m, dài khoảng 30m, khi bà Ph thuê đất thì ông Ch có nuôi các loại cá tai tượng, cá chép, cá hường và các loại cá nhỏ khác.

Bà Ph cho rằng khi thỏa thuận thì hai bên thỏa thuận là thuê 06 công đất nên tất cả cây trồng và các tài sản khác trên đất thì bà đều có quyền khai thác, sử dụng bao gồm cả cá nuôi dưới các mương nước. Việc ông Ch cắt trái mít, trồng đu đủ trên đất và ngăn cản không cho bà khai thác cá trong các mương trong thời gian bà thuê đất là đã vi phạm hợp đồng thuê đất giữa 2 bên. Do đó bà Ph yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 02/3/2020 (dl) giữa bà với ông Phúc. Yêu cầu ông Ch cùng những người trong hộ ông Ch trả số tiền thuê đất 120.000.000 đồng; bồi thường tiền phân, thuốc là 36.000.000 đồng. Tổng cộng 156.000.000 đồng.

Ông Ch cho rằng ông chỉ thỏa thuận cho bà Ph thuê vườn mít là chỉ được khai thác và thu hoa lợi đối với mít và sử dụng nước để tưới mít. Đối với cá trong các mương nước là do gia đình ông nuôi để ăn; bà Ph không được khai thác cá trong các mương nước. Việc bà Ph cho rằng ông nhiều lần tự động cắt mít non là không đúng, ông chỉ cắt những trái mít sâu khi sắp kết thúc hợp đồng thuê.

Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét tờ hợp đồng cho thuê đất giữa bà Ph với ông Ch có nội dung ông Ch có cho bà Ph thuê đất là 6 công mít, thời hạn 01 năm và giấy nhận tiền ngày 02/3/2020 với nội dung ông Ch cho bà Ph thuê một miếng vườn mít số tiền là 120.000.000 đồng. Theo tờ cho thuê đất và giấy nhận tiền thì không thể hiện rõ nội dung thỏa thuận giữa các bên về việc sử dụng các tài sản trên đất, các bên cũng không có thỏa thuận về việc bồi thường hợp đồng và điều kiện chấm dứt hợp đồng. Bà Ph cho rằng bà thuê đất nên tất cả tài sản trên đất bà đều có quyền khai thác, sử dụng. Tuy nhiên, ông Phúc không thừa nhận, ông Ph cho rằng chỉ cho bà Ph khai thác mít còn các tài sản khác vẫn do ông Ph sử dụng.

Xét tờ hợp đồng và giấy nhận tiền đều ghi là 6 công mít và một miếng vườn mít và thời hạn thuê chỉ có 01 năm, khi thuê thì mít đang trong giai đoạn ra hoa, như vậy cho thấy mục đích thuê và cho thuê là nhằm vào việc khai thác, thu hoạch mít chứ không phải là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như thông thường. Đồng thời khi thuê đất thì bà Ph chỉ đầu tư, chăm sóc, thu hoạch mít và biết ông Ch có nuôi cá dưới các mương nước. Sau khi thuê thì bà Ph cũng không có đầu tư nuôi cá dưới các mương nước mà vẫn do gia đình ông Ph tiếp tục nuôi. Do đó, việc bà Ph cho rằng ông Ch cho bà thuê đất và được khai thác cá dưới mương và việc ông Ch ngăn cản không cho bà khai thác cá là đã vi phạm hợp đồng thuê đất là không có căn cứ.

- Xét việc thực hiện hợp đồng: Theo hợp đồng thỏa thuận, 2 bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo nội dung thỏa thuận. Quá trình thực hiện, bà Ph và ông Ch cũng không có thỏa thuận việc chấm dứt hợp đồng, cũng như không thỏa thuận về việc hủy bỏ hợp đồng. Đến ngày 24/12/2020 (âl), khi cách thời hạn kết thúc hợp đồng khoảng hơn 01 tháng thì hai bên xảy ra tranh chấp về việc thu hoạch cá và bà Ph cho rằng ông Ch đã vi phạm hợp đồng và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là không có căn cứ.

Việc bà Ph trình bày việc ông Ch tự ý cắt mít non của bà và trồng đu đủ trên đất trong thời gian bà thuê đất là đã vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, bà Ph thừa nhận hai bên không có thỏa thuận về điều kiện hủy hợp đồng. Đồng thời bà Ph thừa nhận là

khi ông Ch cắt mít và trồng đu đủ thì giữa hai bên cũng không thỏa thuận để chấm dứt hợp đồng. Do đó việc bà Ph cho rằng việc ông Ch cắt mít và trồng đu đủ là vi phạm và là điều kiện bà đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với bà Ph không yêu cầu ông Ch bồi thường thiệt hại về việc ông Ch cắt mít non của bà Ph nên không xem xét giải quyết. Đến nay thì thời hạn thuê theo hợp đồng đã hết và hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng.

Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph về việc hủy bỏ hợp đồng thuê đất với ông Ch nên yêu cầu về bồi thường số tiền phân, thuốc đã đầu tư của bà Ph cũng không được chấp nhận. Đồng thời vào đây để quyết định án phí; chi phí tố tụng bà Ph phải chịu theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Ph kháng cáo nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu nhưng không cung cấp chứng cứ gì thêm về việc yêu cầu khởi kiện của mình.

[3] Xét kháng cáo bà Ph ngoài những nhận định Tòa án cấp sơ thẩm trên ra. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phúc thừa nhận trong hợp đồng thuê đất mục đích chính là chăm sóc, thu hoạch mít trong thời hạn thuê đất. Bà ph, bà Nh thống nhất giá thuê đất là do ông Ch, bà Nh đưa ra. Căn cứ xác định giá thuê đất là số lượng cây mít trên đất thuê sẽ cho quả và thu hoạch trong vòng 01 năm. Khi thuê không tính giá trị cá trong ao khi thuê đất; về cây còn trái chưa thu hoạch được mà thời gian thuê hết cũng phải chừa lại cho ông Ch.

Lý do bà Ph yêu cầu bồi thường vì gia đình ông Ch ngăn cản việc thu hoạch cá, không ngăn cản thời gian thu hoạch mít còn lại. Do đó nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ph.

[4] Từ những nhận định trên xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ph. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Ph không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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 Toà án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà La Ngọc Ph.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà La Ngọc Ph.

2. Về án phí, chi phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí: Bà La Ngọc Ph phải chịu 7.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 4.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Ph đã nộp theo biên lai thu số 0013263 ngày 18/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C T. Bà Ph còn phải nộp tiếp 3.600.000 đồng .

- Về chi phí tố tụng: Bà Ph phải chịu 100.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Ph đã nộp tạm ứng và chi xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà La Ngọc Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0013441 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT. Bà Ph không phải nộp thêm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh đồng Tháp;
- Tòa án huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm