

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 16/2018/DSPT

Ngày: 23 - 01 - 2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê khoán

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đức.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh, ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DSST ngày 06-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp bị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị và bị đơn kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2017/QĐ-PT ngày 20-12-2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Đinh Xuân Đ – C/v: Chủ tịch ủy ban nhân dân xã E.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Vương Huân T, sinh năm 1963 – C/v: Phó chủ tịch UBND xã E.

Địa chỉ: xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại và du lịch Nguyễn Văn T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Ông Tạ Duy T, sinh năm 1956; bà Kiều Thị A, sinh năm 1956.

Cùng trú tại: xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Lê Xuân T, sinh năm 1950 (có mặt).
2. Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1958 (có mặt).
3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 (có mặt).
4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1961 (vắng mặt).
5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 (vắng mặt).
6. Ông Cao Văn T, sinh năm 1966 (vắng mặt).
7. Bà Trần Thị C, sinh năm 1964 (vắng mặt).
8. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 (vắng mặt).
9. Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1964 (vắng mặt).
10. Ông Đàm Viết T, sinh năm 1956 (vắng mặt).
11. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1972 (có mặt).
12. Bà Lê Thị S, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng trú tại: xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

13. Ông Đinh Công T, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Trú tại: xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn UBND xã E trình bày:

Ngày 21/8/1998 UBND xã E ký hợp đồng kinh tế với ông Tạ Duy T về việc thuê diện tích 39.885m² (diện tích đất này thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 03 xã E, hiện chưa được cấp giấy CNQSD đất) đất mặt nước để nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê là 05 năm (từ 01/01/1998 đến 01/01/2003), hai bên thỏa thuận mỗi năm ông T phải nộp sản lượng là 1.117kg thóc, nộp vào ngày 12 tháng 12 hàng năm. Quá trình thực hiện hợp đồng, 05 năm ông T không trả tiền thuê theo hợp đồng nên UBND xã E khởi kiện vụ án ra Tòa án và được Tòa án nhân dân huyện S giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 01/2007 ngày 19/01/2007, buộc ông T phải trả số tiền thuê đất mặt nước hồ nuôi cá còn nợ từ 01/01/1998 đến 21/12/2006 là 10.509.000đ được quy đổi từ thóc thành tiền, ông T đã thanh toán xong số tiền trên. Đến năm 2008, UBND xã E đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu ông T ra Ủy ban xã để thanh lý hợp đồng nhưng ông T không có mặt để làm việc. Nay, UBND xã E khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại diện tích 39.642m² theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho UBND xã E. Ngày 23/3/2017 UBND xã E có đơn rút một phần khởi kiện đối với diện tích 243m².

Bị đơn ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A trình bày:

Về nguồn gốc diện tích mặt nước ao hồ 39.885m² đang tranh chấp mà ông, bà ký hợp đồng với UBND xã E vào năm 1998 là do ông, bà hợp tác với ông Đàm Viết T vào năm 1995, khai hoang sinh cỏ và mua đất của một số hộ dân gồm: ông T, ông C, ông T, ông Th, ông T, bà Tr, bà C, ông V để thuê máy ủi san ủi làm ao nuôi cá. Sau đó, ông T đã thuê ông Đinh Công T san ủi làm ao nuôi cá. Ông T sử dụng từ năm 1995 đến năm 1998 mới ký hợp đồng với UBND xã E, từ đó đến nay vợ chồng ông T vẫn sử dụng và tôn tạo diện tích mặt nước ao hồ và công trình trên diện tích nói trên. Ông T bà A cho rằng diện tích ao hồ trên do vợ chồng ông khai hoang và nhận chuyển nhượng của những người xung quanh. Nay UBND xã E yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích đất trên thì ông T, bà A yêu cầu UBND xã E trả cho vợ chồng ông 03 tỷ đồng tiền công tôn tạo hồ cá và các công trình có trên đất.

Những người làm chứng: Ông Lê Xuân T, ông Đỗ Ngọc T, ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Văn T, ông Nguyễn Văn V, ông Cao Văn T, ông Nguyễn Văn C, ông Đàm Viết T đều thừa nhận vào năm 1995 có bán, trao đổi đất cho ông T, sau đó ông T san ủi để làm ao nuôi cá.

Ông Đinh Công T thừa nhận vào ngày 10/02/1995 và ngày 20/3/2003 ông T có thuê ông ủi khai hoang đất sinh cỏ để làm ao nuôi cá.

Tại bản án số 07/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp quyết định như sau:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 501, 502, 503, 504, 505, 506, 510, 511 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của UBND xã E huyện S. Buộc ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A phải trả cho UBND xã E số diện tích đất mặt nước ao hồ 39.642m² theo hợp đồng kinh tế ngày 21/8/1998 mà ông T đã ký kết với UBND xã E, thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 03 xã E.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Áp dụng Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Buộc ông T, bà A phải chịu 6.000.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Trả lại cho UBND xã E 6.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí sau khi ông T, bà A nộp.

3. Về án phí: Buộc ông T, bà A phải chịu 200.000đ tiền án phí DSST, hoàn trả cho UBND xã E 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp ngày 19/02/2014.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19/9/2017, bị đơn ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc Ủy ban nhân dân xã E phải trả tiền công tôn tạo hồ và các công trình trên đất cho ông Tạ Duy T và bà Kiều Thị A với số tiền 3.000.000.000đ.

Ngày 09/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 907/QĐKNPT-P9 ngày 05/10/2017 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và đơn kháng cáo của bị đơn ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Súp thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đơn kháng cáo của bị đơn ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A trong hạn luật định. Ông T, bà A đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 23/3/2017, tài sản trên đất hiện có: Nhà ở, mái hiên, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, sân xi măng, bể nước, 02 giếng khoan, tường xây, nhà chăn nuôi vịt, chòi canh, cọc rào, đường dây điện thấp sáng, cây cối trên đất, tổng giá trị là 662.587.000đ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của UBND xã E, huyện S. Buộc ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A phải trả cho UBND xã E số diện tích đất mặt nước ao hồ 39.642m²*” là chưa xem xét, giải quyết khấu trừ giá trị tài sản cho ông T, bà A là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả diện tích đất mặt nước ao mà không giải quyết tài sản trên đất là không thể thi hành án được.

Mặt khác, theo lời khai của những người làm chứng: Ông Lê Xuân T, ông Đỗ Ngọc T, ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Văn T, ông Nguyễn Văn V, ông Cao Văn T, ông Nguyễn Văn C, ông Đàm Viết T đều thừa nhận vào năm 1995 có bán, trao đổi đất cho ông T, sau đó ông T san ủi để làm ao nuôi cá. Ông Đinh Công T thừa nhận vào ngày 10/02/1995 và ngày 20/3/2003 ông T có thuê ông T ủi khai hoang đất sinh để làm ao nuôi cá. Như vậy, cần phải xem xét bồi thường giá trị tài sản cho ông T, bà A mới phù hợp.

Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 29/5/2014 và biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 23/3/2017 Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định, định giá tài sản trên đất nhưng không xem xét sản lượng cá trong toàn bộ diện tích ao, hồ để có cơ sở xác định sản lượng và giá trị cá để yêu cầu ông T, bà A phải thu hoạch hoặc khấu trừ cho ông T, bà A là chưa đầy đủ.

Tại đơn khởi kiện ngày 12/02/2014, UBND xã E yêu cầu ông T, bà A trả diện tích đất mặt nước là 39.885m², đến ngày 23/3/2017 UBND xã E rút một phần đơn khởi kiện đối với diện tích 234m², chỉ khởi kiện diện tích 39.642m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ giải quyết đối với diện tích đất mà nguyên đơn đã rút đơn là thiếu sót.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án là không đúng, vì vụ án được thụ lý ngày 19/02/2014 nên phải áp dụng Pháp lệnh số 10 ngày 27/02/2009 mới đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, xét thấy cấp sơ thẩm nhận định còn chủ quan chưa toàn diện, vi phạm thủ tục tố tụng theo Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A là có căn cứ cần chấp nhận; cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Súp thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A.

- Hủy bản án sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Súp thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tạ Duy T, bà Kiều Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 004229 ngày 19/9/2017 và 004243 ngày 18/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Tấn Đức