

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 115/2020/DS-PT

Ngày: 08-9-2020

V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch
Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Tòa án thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 280/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ T (đường N), xóm Đ, TP, Phường M, ĐL, Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn Th, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Tổ C, Phường M, ĐL, Lâm Đồng (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/6/2018).

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Đình L, sinh năm 1970, bà Trần Thị H, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ T (đường N), xóm Đ, TP, Phường M, ĐL, Lâm Đồng .

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lê Cao T, sinh năm 1985. Địa chỉ: đường B, Phường A, ĐL, Lâm Đồng theo văn bản uỷ quyền ngày 16/11/2019.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Vợ chồng anh Hoàng Ngọc H1, sinh năm 1988, chị Nguyễn Thị Phương A1, sinh năm 1992. Địa chỉ: TP, Phường M, ĐL, Lâm Đồng.

4. *Người kháng cáo:* vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H -bị đơn.

(Bà Q., ông Th, ông T, anh H1 và chị Phương A1 có mặt; ông L, bà H vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Q và người đại diện theo uỷ quyền của bà Q là ông Võ Văn Th trình bày:

Bà Huỳnh Thị Q là chủ sử dụng diện tích đất khoảng 2.314m² thuộc thửa đất số 394, 392, 393 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 012502 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 19/11/2007. Do không có nhu cầu sử dụng đất, sức khoẻ già yếu, vì vậy từ trước năm 2010 bà thường cho vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H cùng ông Lê Đình Q (anh trai ông L) thuê khoán đất để canh tác, việc thuê khoán thời điểm này hai bên chỉ thoả thuận miệng với nhau không lập thành văn bản.

Khoảng đầu năm 2010 do phía vợ chồng ông L, bà H có nhu cầu thuê đất canh tác, còn ông Q không còn nhu cầu. Vì vậy ngày 01/02/2010 giữa bà và ông L có lập văn bản “*Giấy cho mượn đất*” thể hiện nội dung bà Q đồng ý cho ông L thuê diện tích 3.000m² tọa lạc tại Tập Đoàn 6, Thái Phiên, Đà Lạt, thời hạn thuê 07 năm kể từ ngày 01/02/2010 cho đến ngày 01/02/2017, giá thuê khoán hai bên thoả thuận là 60.000.000đ, được thanh toán làm 02 đợt, đợt 01 vào ngày 01/02/2010 là 35.000.000đ, đợt 2 sau 06 tháng kể từ ngày 02/02/2010. Trong nội dung “*giấy cho mượn đất*” không thể hiện số thửa đất, chỉ thể hiện diện tích thuê là 3.000m² và tứ cận nhưng trên thực tế diện tích mà hai bên thoả thuận thuê khoán là các thửa đất số 392, 393, 394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt. Do trước đó vợ chồng ông L, bà H đã nhận đất canh tác cùng ông Q (anh trai ông L) nên hai bên không tiến hành bàn giao diện tích đất thuê khoán mà vợ chồng ông L, bà H tiếp tục canh tác, sử dụng diện tích đất thuê khoán như trước đó, vợ chồng ông L, bà H đã thanh toán đủ số tiền thuê khoán đất là 60.000.000đ, trong giai đoạn thuê khoán này vợ chồng ông L, bà H đã làm nhà lồng kính trên toàn bộ diện tích đất thuê khoán để canh tác.

Do tiếp tục có nhu cầu gia hạn thêm thời hạn thuê khoán đất, vì vậy ngày 27/4/2015 giữa bà Q và bà H có lập tiếp 01 hợp đồng thuê đất, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Minh Tâm. Về diện tích đất thuê được nêu cụ thể trong hợp đồng là 2.314m² thuộc các thửa đất số 392, 393,

394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt. Giá thuê là 10.000.000đ/năm, thời hạn thuê từ ngày 01/5/2015 đến hết ngày 11/02/2028. Thực hiện hợp đồng này bà Q đã nhận đủ số tiền thuê đất đến ngày 11/02/2028, còn vợ chồng ông L, bà H vẫn tiếp tục, sử dụng đất như trước đây. Tiếp đó, do bà Q cần tiền trong khi vợ chồng ông L, bà H tiếp tục có nhu cầu gia hạn thêm thời gian thuê đất, vì vậy ngày 10/9/2015 giữa bà Q và bà H tiếp tục lập thêm 01 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê đất trước đây. Theo nội dung hợp đồng thể hiện là bộ phận không tách rời của Hợp đồng thuê đất ngày 27/4/2015 đã ký kết trước đây, trong đó hai bên gia hạn thêm thời hạn thuê đất đến hết ngày 11/02/2033. Thực hiện nội dung thoả thuận, bà Q đã nhận đủ số tiền thuê đất đến hết ngày 11/02/2033, còn vợ chồng ông L bà H vẫn tiếp tục canh tác, sử dụng đất như trước đây.

Nay, trong quá trình canh tác, sử dụng diện tích đất thuê khoán thì vợ chồng ông L, bà H đã vi phạm hợp đồng, tự ý đào ao để tưới tiêu với diện tích khoảng 100m² vào năm 2017 mà không được sự đồng ý của bà Q; xả rác làm mất vệ sinh môi trường xung quanh. Bên cạnh đó, vợ chồng ông L, bà H còn ngăn cản vợ chồng anh H1, chị Phương A1 là người đã nhận chuyển nhượng của bà Q 02 thửa đất phía trong đi qua thửa đất nhận thuê khoán. Vì vậy, bà Q khởi kiện, yêu cầu Toà án chấm dứt các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27/4/2015; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/9/2015 giữa bà Q và bà H. Buộc vợ chồng ông L, bà H có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản đã xây dựng như nhà kính, ống nước, hệ thống điện...lắp đặt trên đất, trả lại toàn bộ diện tích đất 2.314m² thuộc các thửa đất số 392, 393, 394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt đã nhận thuê khoán; buộc vợ chồng ông L, bà H trả tiền công san lấp ao là 60.000.000đ, bà Q đồng ý hoàn trả cho vợ chồng ông L, bà H số tiền thuê khoán đất đã nhận trong thời hạn thuê còn lại là 130.000.000đ, bồi thường tiền làm nhà lồng kính là 68.000.000đ.

Bị đơn vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H có người đại diện theo uỷ quyền chị Lê Thị Yến V, anh Lê Cao T trình bày:

Vợ chồng ông L, bà H thừa nhận ngày 01/02/2010 giữa bà Q và ông L có lập giấy cho mượn đất, ngày 27/4/2015 giữa bà H và bà Q có lập tiếp 01 hợp đồng thuê đất; ngày 10/9/2015 lập thêm 01 hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê đất để thoả thuận thuê khoán quyền sử dụng diện tích đất khoảng 2.314m² thuộc các thửa đất số 392, 393, 394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt như bà Q trình bày là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông L, bà H thừa nhận đã nhận diện tích 2.314m² thuộc các thửa đất số 392, 393, 394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt để canh tác, quá trình canh tác vợ chồng ông L, bà H làm

nhà lồng kính sử dụng để canh tác rau, hoa màu tính đến nay vợ chồng ông L, bà H đã trả đủ tiền thuê đất cho bà Q đến hết ngày 11/02/2033 như lời trình bày của bà Q là đúng. Riêng việc bà Q cho rằng vợ chồng ông L, bà H đào ao vào khoảng năm 2017 là không đúng vì thực tế vợ chồng ông bà đào ao vào khoảng năm 2010, việc đào ao bà Q biết và không phản đối, còn việc xả rác thì phía bà Q không thông báo cho ông L, bà H biết nên ông L, bà H không để ý. Quá trình thực hiện các hợp đồng thuê khoán vợ chồng ông L, bà H đã thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ của hợp đồng nên qua yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê khoán của bà Q thì ông L, bà H không đồng ý, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q để ông L, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thoả thuận.

Đối với việc trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê khoán đất vào khoảng năm 2017, bà Q có xây dựng nhà cấp 4, trên thửa đất 394 tờ bản đồ 02, Phường M, Đà Lạt mà vợ chồng ông L, bà H đã nhận thuê khoán thì vợ chồng ông L, bà H đồng ý để bà Q tiếp tục quản lý, không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Ngọc HI, chị Nguyễn Thị Phương AI trình bày:

Vào ngày 23/4/2018 vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Q diện tích đất khoảng 607m² thuộc thửa đất số 398, 402 tờ bản đồ số 2 (48a), Phường M, Đà Lạt. Khi nhận chuyển nhượng hai bên đã hoàn tất thủ tục và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên đã điều chỉnh trang 4 đứng tên anh chị. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng anh chị chưa trả hết tiền chuyển nhượng còn thiếu cho bà Q, vì để đi vào thửa đất số 398 và 402 thì phải đi qua thửa đất số 392, 393, 394 mà bà Q đang cho vợ chồng ông L, bà H thuê khoán, trong khi thời điểm thoả thuận chuyển nhượng bà Q đồng ý mở lối đi 02m nằm giữa vị trí lô đất 392, 393 nhưng do giữa bà Q và ông L, bà H đang có tranh chấp hợp đồng thuê khoán nên vợ chồng anh chị không có lối đi và chưa nhận đất để canh tác được.

Nay qua tranh chấp hợp đồng thuê khoán đất giữa bà Q và ông L, bà H thì anh chị thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Q không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Q về việc khởi kiện “*tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*” đối với bị đơn vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27/4/2015 sửa đổi bổ sung ngày 10/9/2015 giữa bà Huỳnh Thị Q và bà Trần Thị H.

1.2 Buộc vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ nhà lồng kính, các thiết bị kèm theo nhà lồng kính; hệ thống tưới nước, mô tơ điện, cây trồng ngăn ngày; giao trả cho bà Huỳnh Thị Q hiện trạng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 2.314m² thuộc các thửa đất số 392, 393, 394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AL 012502 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 19/11/2007 cho bà Huỳnh Thị Q.

1.3 Buộc bà Huỳnh Thị Q có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H số tiền 198.000.000đ.

1.4. Buộc vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị Q số tiền 60.000.000đ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Q số tiền 9.350.000đ.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H phải chịu 3.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án.

Ngày 03/7/2020 bị đơn ông Lê Đình L, bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1, Điều 300 và khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Các đương sự tranh chấp với nhau về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp về hợp đồng thuê khoán tài sản*” là không đúng. Căn cứ Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Cụ thể như sau, nguyên đơn và bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27/4/2015, sửa đổi, bổ sung

ngày 10/9/2015. Bị đơn thu hoạch cây trồng ngăn ngày để trả đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn được sở hữu, sử dụng nhà lồng kính, các thiết bị kèm theo nhà lồng kính; hệ thống tưới nước, mô tơ điện do bị đơn đã đầu tư trên diện tích đất 2.314m² thuộc các thửa đất số 392, 393, 394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt.

Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn tiền phạt hợp đồng là 180.000.000đ x3 = 540.000.000đ, tiền thuê đất nhưng chưa được sử dụng 130.000.000đ và tiền bị đơn đầu tư làm nhà kính và các thiết bị kèm theo 60.000.000đ. Tổng cộng 730.000.000đ. Bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 60.000.000đ là chi phí lấp ao. Cấn trừ nghĩa vụ qua lại nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 670.000.000đ.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định số tiền 14.500.000đ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá số tiền 18.700.000đ nguyên đơn tự nhận chịu toàn bộ (đã ứng chi và quyết toán xong) nên không đề cập.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm liên quan đến kháng cáo của bị đơn nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho nguyên đơn. Hoàn trả cho nguyên đơn, bị đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, Điều 300 và khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình L, bà Trần Thị H, sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

1- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27/4/2015, sửa đổi, bổ sung ngày 10/9/2015 giữa bà Huỳnh Thị Q và bà Trần Thị H.

1.2. Ông Lê Đình L, bà Trần Thị H thu hoạch cây trồng ngăn ngày để trả đất cho bà Huỳnh Thị Q.

1.3. Bà Huỳnh Thị Q được sở hữu, sử dụng nhà lồng kính, các thiết bị kèm theo nhà lồng kính; hệ thống tưới nước, mô tơ điện ông Lê Đình L, bà Trần Thị

H đã đầu tư trên diện tích đất 2.314m² thuộc các thửa đất số 392, 393, 394 tờ bản đồ số 02, Phường M, Đà Lạt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AL012502 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 19/11/2007 cho bà Huỳnh Thị Q.

1.4. Bà Huỳnh Thị Q có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H số tiền 670.000.000đ (*Sáu trăm bảy mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Q số tiền 7.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012663 ngày 11/10/2019 và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0008031 ngày 09/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Đình L, bà Trần Thị H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/00017675 ngày 08/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LD (1);
- TAND Tp Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

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

Vũ Thị Nguyệt