

Bản án số: 98/2020/DS-PT
Ngày: 16/7/2020
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thám

Ông Phạm Tấn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 7 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T., tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thành N., sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ 01, ấp S., xã C., huyện T., tỉnh An Giang (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Vũ P., sinh năm 1956; nơi cư trú: Tổ 14, ấp P., xã Ô., huyện T., tỉnh An Giang (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Tiến V. là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Tiến V. thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Néang K., sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ 14, ấp P., xã Ô., huyện T., tỉnh An Giang (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Vũ P., sinh năm 1956; nơi cư trú: Tổ 14, ấp P., xã Ô., huyện T., tỉnh An

Giang là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/02/2020) (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 07 tháng 12 năm 2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Thành N. trình bày yêu cầu:

Ngày 17/3/2014 ông N. có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất của bị đơn diện tích 20.000m², tọa lạc tại ấp T., xã C., huyện T., tỉnh An Giang với giá 90.000.000 đồng, thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 17/3/2014 đến ngày 17/3/2017, trong hợp đồng có thỏa thuận sẽ cho ông canh tác thêm một vụ Hè thu vào cuối hợp đồng nếu Nhà nước không triển khai sản xuất lúa vụ ba. Đến ngày 26/02/2015 hai bên tiếp tục thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm 02 năm kể từ ngày 17/3/2017 đến ngày 17/3/2019 với giá 48.000.000 đồng và cũng thỏa thuận bù thêm từng năm 01 vụ lúa cho ông nếu ông không canh tác được vụ ba. Quá trình ông canh tác, Nhà nước không triển khai sản xuất lúa vụ ba nên bị đơn phải giao đất cho ông canh tác thêm 03 vụ nhưng bị đơn chỉ bù cho ông 01 vụ lúa Hè thu năm 2019, còn lại 02 vụ lúa bị đơn không chịu giao đất cho ông canh tác. Nay ông N. yêu cầu bị đơn phải trả cho ông 60.000.000 đồng hoặc tiếp tục cho ông canh tác thêm 02 vụ lúa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N. thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu trả 60.000.000 đồng mà yêu cầu ông P. tiếp tục giao đất cho ông canh tác thêm 02 vụ để bù vào 02 năm của vụ ba không canh tác được. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông N. thay đổi yêu cầu buộc vợ chồng ông P., bà K. phải trả cho ông số tiền 60.000.000 đồng tương đương với 02 vụ lúa bù thêm.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Tại các biên bản hòa giải và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Vũ P. trình bày:

Giữa ông và ông N. có lập hợp đồng thuê đất ruộng như ý kiến ông N. đã trình bày. Trong hợp đồng có thỏa thuận sẽ giao đất cho ông N. canh tác thêm 01 vụ Hè thu vào cuối hợp đồng và ông đã thực hiện xong. Còn hợp đồng nói tiếp do hai bên không thỏa thuận nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông N. đối với số tiền 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Trần Tiến V. trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông P., thực tế hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã được thực hiện. Như thỏa thuận trong hợp đồng thì bị đơn đã bù 01 vụ lúa cho nguyên đơn canh tác vào vụ Hè thu năm 2019, nguyên đơn đã canh tác xong. Do đó, yêu cầu của ông Lê Thành N. buộc ông Trần Vũ P. phải trả số tiền 60.000.000 đồng hoàn toàn không có cơ sở chứng minh và không đồng ý theo yêu cầu trên.

Người có quyền lợi; nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Néang K.: Không có yêu cầu độc lập và đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông P..

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T. tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành N. đối với ông Trần Vũ P., bà Néang K. về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn ông Trần Vũ P. và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Néang K. trả cho nguyên đơn ông Lê Thành N. số tiền 15.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Thành N. đối với số tiền 45.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/3/2020 ông Trần Vũ P. và bà Néang K. có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 09/2020/DSST ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện T., không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Thành N. rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Trần Vũ P. và bà Neáng K., giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Vũ P. trả cho ông số tiền 15.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Vũ P. vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, ông đồng ý hỗ trợ tiếp một phần cho ông Lê Thành N. với số tiền là 7.500.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Trần Tiến V. có bản luận cứ trình bày: Ông Lê Thành N. cho rằng ông Trần Vũ P. không giao đất cho ông để canh tác bù thêm 02 vụ nên ông N. đã khởi kiện yêu cầu ông P. trả 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm lại tuyên xử buộc cả hai vợ chồng ông P., bà K. trả 15.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, theo Hợp đồng cho thuê đất ruộng ngày 17/3/2014 với 02 phần phụ ghi, tổng cộng thời gian cho thuê đất của hợp đồng là 05 năm (từ ngày 17/3/2014 đến ngày 17/3/2019) và ông P. đã bù cho ông N. 01 vụ hè thu sau khi kết thúc hợp đồng. Như vậy, ông P. đã thực hiện đúng theo như hợp đồng. Ông N. khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác để Tòa án xem xét giải quyết. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Vũ P. và bà Neáng K.; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành N. buộc ông P., bà K. trả số tiền 15.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm và tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Vũ P., bà Néang K. kháng cáo trong hạn luật định và ông P. là người cao tuổi, bà Néang K. là người dân tộc thiểu số sống ở vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn do đó cả hai thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Thành N. rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu ông P. phải trả cho ông số tiền 15.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên. Xét đây là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và không đề cập xem xét.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông P., bà K.:

[3.1] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên Tòa hôm nay thấy rằng: Hợp đồng cho thuê đất ruộng được xác lập bằng giấy tay ghi ngày 17/3/2014 (hợp đồng thứ nhất) giữa ông Lê Thành N. với ông Trần Vũ P., bà Néang K. và phụ ghi hợp đồng nối tiếp ngày 26/02/2015 (hợp đồng thứ hai) giữa ông Lê Thành N. với ông Trần Vũ P. đã được các bên thực hiện: ông P. đã nhận đủ tiền cho thuê là 138.000.000 đồng và giao đất cho ông N. canh tác là có thật. Tuy nhiên xét về hình thức và nội dung của hợp đồng là chưa đảm bảo đúng với Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Bởi lẽ, hợp đồng này không được công chứng chứng thực và thời điểm cho thuê, phần đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất. Cho nên, hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ khi ký và do lỗi của cả hai bên. Lẽ ra, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Nhưng trong trường hợp này, thực tế hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, nguyên đơn đã canh tác xong và bị đơn cũng đã nhận lại phần diện tích đất cho thuê cho nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trách nhiệm lỗi cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng.

[3.2] Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, ông Trần Vũ P. tự nguyện hỗ trợ cho ông Lê Thành N. số tiền 7.500.000 đồng. Xét thấy, sự tự nguyện này không trái pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có đưa bà Néang K. vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong các phiên hòa giải, đối chất và công khai chứng cứ nguyên đơn không có yêu cầu bà K. liên đới cùng ông P. trả tiền, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn mới có yêu cầu. Xét thấy đây là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa

chưa được cấp sơ thẩm thụ lý nên việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là vượt quá yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Vũ P., bà Neáng K.; sửa bản án sơ thẩm: Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Vũ P. hỗ trợ cho ông Lê Thành N. số tiền 7.5000.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thành N. phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Trần Vũ P. phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, do ông P. là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Vũ P. và bà Neáng K. không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Vũ P. và bà Neáng K..

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện T., tỉnh An Giang.

Áp dụng Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành N.. Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Vũ P. hỗ trợ cho ông Lê Thành N. số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành N. đối với số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu của ông Lê Thành N. buộc ông Trần Vũ P. trả số tiền 45.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án

4. Về án phí:

- Án dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thành N. phải chịu 750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009581 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T., tỉnh An Giang; ông N. được nhận lại số tiền 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Trần Vũ P. là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Vũ P. và bà Néang K. không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và Điều 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- THADS huyện;
- Phòng KTNV & THA;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Đường sự “Đề thi hành”;
- Lưu: HS; TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hồng