

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 100/2024/DS-PT

Ngày: 07-3-2024

“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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Ông Hồ Văn Cường;

2 Ông Phạm Văn Diệp.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 381/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023, về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 419/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết T1, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Tuyết T1, thuộc đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

Bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

+ Anh Phạm Hoài N, sinh năm 1978; vắng mặt;

+ Chị Trần Thị H1, sinh năm 1982; vắng mặt;

Anh N và chị H1 cùng địa chỉ: Số B, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: bị đơn ông Phan Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tại ấp T, xã N là của cha, mẹ bà là ông Nguyễn Văn X và bà Thi Thị M cho bà và ông Nguyễn Thành N1 hơn 20 năm (không nhớ chính xác năm nào), nhưng sau khi được tặng cho đất thì cả bà và ông N1 đều kê khai, đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ). Trong đó, ông N1 được cấp giấy đối với phần đất có diện tích 5.778 m²; bà được cấp giấy chứng nhận phần đất có diện tích 4.681 m². Hai phần đất này liền kề nhau. Năm 2015, ông N1 bán phần đất của ông N1 cho ông Phan Văn H.

Sau khi mua đất, ông H móc đất này đem bán nên tạo hẻm sâu. Năm 2016, ông H thuê phần đất của bà để làm nơi chứa đất; giá thuê là 30.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 02 năm; khi cho thuê đất bà trồng lúa; giữa phần đất bà và đất ông H có bờ ranh đất. Sau khi hết hạn hợp đồng, ông H xin gia hạn thêm 02 năm. Ngày hết hạn hợp đồng thuê đất là ngày 15-10-2020 nhưng ông H không trả lại đất cho bà.

Sau khi thuê đất của bà, ông H làm nơi chứa đất, sau đó móc đất đem đi bán nên đất bà hiện tại bị trũng sâu, không canh tác được. Ngoài ra, trong quá trình móc đất, ông H móc luôn bờ ranh đất giữa đất của bà và đất ông H nên không xác định được ranh đất. Đến năm 2020, ông H chuyển nhượng đất cho bà H1.

Bà khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn H trả lại đất thuê cho bà có diện tích qua đo đạc thực tế là 4.503,1 m²; yêu cầu ông H bồi thường chi phí đổ thêm đất, san lấp mặt bằng, làm bờ ranh đất như hiện trạng ban đầu là 50.000.000 và yêu cầu H phải trả thêm khoản tiền bằng gấp đôi tiền thuê đất do vi phạm hợp từ ngày 15-10-2020 đến ngày Tòa án giải quyết.

Ngày 27-9-2022, bà T có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Trần Thị H1 trả lại cho bà phần đất lấn chiếm có diện tích 339 m², thuộc một phần của các thửa đất số 1634 và 1636, tờ bản đồ số 11, tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Nay bà xin rút yêu cầu khởi kiện về tranh chấp ranh đất giữa bà và bà Trần Thị H1 (nay là đất của anh Phạm Hoài N và chị Trần Thị H1) nếu có tranh chấp bà sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Bị đơn ông Phan Văn H trình bày: Ông thừa nhận ngày 20-11-2016, ông có ký hợp đồng thuê đất của bà Nguyễn Thị Thao. Khi thuê, đất này có bờ ranh hay không ông không nhớ, nhưng bà T2 có chỉ ranh giới thửa đất cho ông; vì

thời điểm đó đất được sử dụng để trồng lúa nước. Hai bên cũng không đo lại diện tích đất thuê. Mục đích ông thuê đất này là để làm chỗ kinh doanh đất nền (nơi chứa đất, khi có người mua ông sẽ chờ đất đi bán). Hợp đồng thuê đất có lập thành văn bản; thời hạn thuê đất là 02 năm kể từ ngày 20-11-2016. Sau khi hết thời hạn thuê, ông và bà T thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm 02 năm (đến ngày 15-10-2020 là hết thời hạn thuê đất). Sau khi hết hạn hợp đồng, ông có trả lại đất nhưng bà T không đồng ý nhận; vì hiện trạng đất không đúng như khi thuê.

Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T; vì ông đã trả lại đất cho bà T nhưng do hai bên không thống nhất được ranh đất nên bà T không chịu nhận. Về chi phí san lấp mặt bằng, sau khi hết thời hạn thuê ông đã nhờ bà H1 giao cho bà T 10.000.000 đồng để bà T tự san lấp; nay bà T yêu cầu ông san lấp thì bà T phải trả lại cho ông số tiền 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày: Ngày 04-9-2020, bà có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn H diện tích đất 6.162,8 m²; thửa 67, tờ bản đồ số 60 (giáp ranh với phần đất bà T cho ông H thuê); tháng 9/2020, bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Từ khi mua đất, bà vẫn chưa canh tác do đất trũng nước.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích đất 339 m², thuộc một phần thửa 1636 (207,2 m²) và một phần thửa 1634 (131,5 m²), tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299), tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, bà đồng ý trả lại cho bà T diện tích đất này.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và ông H nếu có tranh chấp, bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Anh Phạm Hoài N và chị Trần Thị H1 trình bày: Khoảng tháng 5/2022, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của anh Thanh Thành L diện tích 6.162,8 m², thửa 67, tờ bản đồ số 60 (giáp ranh với phần đất bà T cho ông H thuê). Khi nhận chuyển nhượng QSDĐ, vợ chồng anh chị không biết đất đang tranh chấp.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H1 trả lại diện tích đất 339 m², vợ chồng anh chị không đồng ý; vì vợ chồng anh, chị mua đất là ngay tình, không lấn chiếm của bà T.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 15-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phan Văn H trả lại đất cho thuê tại: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm.

2. Buộc ông Phan Văn H trả cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 4.503,1 m²; thuộc các thửa đất số 1634, 1635, 1636, 1637 và 1638; tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299), tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo “Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất” ngày 12-6-2023 của Văn phòng đăng ký đất

đại tỉnh T – Chi nhánh huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00114 QSDĐ/1732/2004/QĐ-CT HL ngày 29-10-2004 cấp cho bà Nguyễn Thị Thao . Thời hạn trả đất là ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Phan Văn H có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho bà Nguyễn Thị T số tiền 203.000.000 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu) đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 02-10-2023, bị đơn ông Phan Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn H trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo ông Phan Văn H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

Ngày 25-10-2016, ông H có lập hợp đồng thuê đất của bà T thuộc các thửa 1631, 1635, 1637, 1638, 1636 và 2956, tờ bản đồ số 11 (theo bản đồ 299), tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00114 QSDĐ/1732/2004/QĐ-CT HL ngày 29-10-2004 cấp cho bà Nguyễn Thị T; thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 25-10-2016, giá thuê là 30.000.000 đồng/năm. Đến ngày 12-10-2018, hai bên tiếp tục gia hạn hợp đồng đến ngày 15-10-2020. Sau khi hết thời hạn thuê đất, do đất không còn nguyên hiện trạng như ban đầu, bị trũng sâu, không có bờ ranh đất nên phát sinh tranh chấp. Đến nay đã hết thời hạn thuê đất, cấp sơ thẩm buộc ông H trả lại đất thuê cho bà T là phù hợp với quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự.

Xét về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Ông H thừa nhận khi thuê đất bà T đang trồng lúa nước. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: tại thời điểm thẩm định, phần đất bị móc sâu hơn hiện trạng ban đầu có diện tích là 341m² và có độ sâu trung bình là 0,4 mét; đất không có bờ ranh với phần đất giáp ranh, nên không thể tiếp tục sử dụng để trồng lúa nước như hiện trạng ban đầu. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông H bồi thường chi phí khôi phục lại tài sản như hiện trạng ban đầu, bao gồm chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng và làm bờ ranh với tổng số tiền 48.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự.

Xét về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn nợ và phạt vi phạm hợp đồng thuê đất, nhận thấy: Thời hạn ông H vi phạm hợp đồng là từ ngày 16-10-2020 (ngày hết thời hạn thuê đất) đến ngày xét xử sơ thẩm là 02 năm 11 tháng, tương ứng với số tiền thuê đất là 87.500.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi hết hạn hợp đồng, ông H đã nhờ bà H1 đưa cho bà T số tiền 10.000.000 đồng, nay bà T đồng ý trừ số tiền này vào tiền thuê đất nên còn lại là 77.500.000 đồng.

Theo “Hợp đồng cho thuê ruộng” ghi ngày 20-11-2016 thể hiện “... Nếu bên B sau khi hết hạn thời hạn thuê mà không trả lại hiện trạng cũ cho bên A thì buộc bên B bồi thường gấp đôi cho bên A...” nên cấp sơ thẩm buộc ông H phải bồi thường gấp đôi số tiền thuê đất là 155.000.000 đồng, vì trong thời gian bên cho thuê không được sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 404 và Điều 482 Bộ luật Dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn H; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Phan Văn H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn H.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 113/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 404 và 482 của Bộ luật Dân sự; 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;

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phan Văn H trả lại đất cho thuê tại: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm.

4.1. Buộc ông Phan Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 4.503,1 m²; thuộc các thửa 1634, 1635, 1636, 1637 và 1638; tờ bản đồ số 11 (bản đồ 299), tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo “Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất” ngày 12-6-2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00114 QSDĐ/1732/2004/QĐ-CT HL ngày 29 tháng 10 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho Nguyễn Thị Thao . Thời hạn trả đất là ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4.2. Ông Phan Văn H có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 203.000.000 (Hai trăm linh ba triệu) đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị H1.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Phan Văn H có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho bà Nguyễn Thị T số tiền 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

7. Về án Phí:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn H phải chịu 10.450.000 (Mười triệu, bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0019069 ngày 02-10-2023 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn