

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 167/2018/DS-PT

Ngày: 10 - 10 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng

thuê quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA 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 TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Ánh Nguyệt

Các thẩm phán:

Bà Đặng Thị Đồng

Ông Nguyễn Văn Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thanh Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2018/TLPT – DS ngày 13 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DSST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng H, sinh năm 1970;

Bà Trương Thị B, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: Tổ 10, ấp A, xã B, huyện T, Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Phước Y, sinh năm 1995; cư trú tại: đường L, khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2018). (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2 Bị đơn: Ông Trương Thanh B1, sinh năm 1977; Cư trú tại: Tổ 08, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1977; Cư trú tại: Tổ 08, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 01 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Hùng H và bà Trương Thị B trình bày:

Vào ngày 09/10/2015, ông và bà Trương Thị B có thuê 01 phần đất của ông Trương Thanh B1 diện tích 4145m² thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho hộ ông Trương Thanh B1 và bà Nguyễn Thị S. Giá thuê 01 năm là 13.000.000 đồng, thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 09/10/2015 đến ngày 09/10/2025), tổng số tiền 130.000.000 đồng, ông và bà B đã giao đủ tiền cho ông Trương Thanh B1, mục đích thuê để sản xuất và kinh doanh.

Ngày 28/12/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh cùng các cơ quan chức năng đã đến cưỡng chế kê biên phần đất nói trên để đảm bảo thi hành cho các bản án khác của ông Trương Thanh B1. Việc kê biên này vợ chồng ông bà không thể tiếp tục sản xuất, kinh doanh dẫn đến công việc bị đình trệ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông, bà. Nay ông Nguyễn Hùng H và bà Trương Thị B yêu cầu ông Trương Thanh B1 có nghĩa vụ thực hiện và bảo đảm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn ông Trương Thanh B1 hợp lệ nhưng ông B1 vẫn cố tình né tránh Tòa án không tiến hành làm việc được nên ông B1 phải chịu mọi hậu quả pháp lý về việc không giao nộp đầy đủ chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 91, Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 4 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị S trình bày:

Vào năm 2015, vợ chồng bà có cho vợ chồng bà B, ông H thuê 01 phần đất diện tích 4145m². Vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng tiền thuê đất và đã giao đất cho vợ chồng bà B sản xuất từ năm 2015 cho đến nay, nhưng việc cho thuê đất là ông B1 tự đứng ra cho thuê và là người trực tiếp nhận tiền nên mọi việc do ông B1 quyết định, bà không liên quan đến vụ việc này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS - ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 129, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B và ông Nguyễn Hùng H về việc buộc ông Trương Thanh B1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng phần đất diện tích 4.145m² thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho hộ ông Trương Thanh B1 và bà Nguyễn Thị S.

2. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/10/2015 giữa bà Trương Thị B, ông Nguyễn Hùng H và ông Trương Thanh B1 vô hiệu.

Ông H, bà B có trách nhiệm trả lại cho ông B1 đất diện tích 4.145m² thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận ông H, bà B không yêu cầu ông B1 hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất và không yêu cầu về bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/7/2018, nguyên đơn bà Trương Thị B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Trương Thanh B1 có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất lập ngày 09/10/2015 đối với phần đất diện tích 4.145m² tờ bản đồ số 22, thửa đất số 1402, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trương Thanh B1, bà Nguyễn Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hùng H, bà Trương Thị B có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Trương Thanh B1, bà Nguyễn Thị S, ông Lê Phước Y.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Hùng H, bà Trương Thị B khởi kiện yêu cầu ông Trương Thanh B1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất theo giấy thuê đất ngày 09/10/2015, đây là quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của bà Trương Thị B đề nghị buộc ông Trương Thanh B1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất lập ngày 09/10/2015 thì thấy rằng:

[3.1] Tại “Giấy cho thuê đất” ngày 09/10/2015 (bút lục 26) thể hiện ông H, bà B thuê của ông B1 một phần đất diện tích 4,2ha tọa lạc tại tổ 8, ấp A, xã B, huyện T với giá tiền 13.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 10 năm từ ngày 09/10/2015 đến ngày 09/10/2025 với tổng số tiền 130.000.000 đồng, ông H, bà B đã trả đủ 130.000.000 đồng cho ông B1.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01058 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/5/2009 thì diện tích đất của ông Trương Thanh B1, bà Nguyễn Thị S được cấp chỉ có diện tích 4.145m².

Như vậy, diện tích đất ông H, bà B thuê của ông B1 trong giấy thuê đất không đúng với diện tích đất thực tế ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1, bà Sinh được cấp.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H, bà B và bị đơn bà Nguyễn Thị S đều trình bày ông B1 cho ông H, bà B thuê đất và đã giao đất cho ông H, bà B từ năm 2015, ông H, bà B đã canh tác trên đất, trồng hoa màu từ năm 2015. Tuy nhiên, tại các biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2018 của những người làm chứng ở gần phần đất của ông B1 là bà Trần Thị Quý (bút lục 39), bà Lê Thị Thanh Thủy (bút lục 41), bà Huỳnh Thị Tràng (bút lục 43) đều thể hiện ông H, bà B chỉ bắt đầu canh tác trên đất từ cuối năm 2017 (âm lịch) đến nay, trước đó, ông B1, bà Sinh cho nhiều người khác nhau thuê đất. Do đó, có thể xác định việc ông H, bà B thuê đất và bắt đầu canh tác trồng hoa màu trên đất từ năm 2015 là không đúng thực tế.

[3.3] Ngày 06/12/2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện T ra Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên đối với phần đất diện tích 4.145m² của ông B1, bà Sinh để đảm bảo thi hành án cho bà Nguyễn Lệ H và ông Huỳnh Văn H1 số tiền 415.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành. Đến ngày 02/01/2018, Ông Nguyễn Hùng H, bà Trương Thị B có đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đối với phần đất diện tích 4.145m² của ông Trương Thanh B1.

[3.4] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định việc ông B1 cho vợ chồng chị ruột của mình là bà B, ông H thuê đất từ năm 2015 là không có thật, việc xác lập hợp đồng thuê đất giữa ông H, bà B và ông B1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với người thứ ba là bà Nguyễn Lệ H, ông Huỳnh Văn H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê đất giữa ông H, bà B với ông B1 vô hiệu và buộc ông H, bà B giao trả lại cho ông B1 phần đất diện tích 4.145m² là đúng quy định tại Điều 129; Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

[3.5] Bà Trương Thị B kháng cáo yêu cầu buộc ông B1 tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo của bà Trương Thị B không được chấp nhận nên bà B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 129, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 27; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị B.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B và ông Nguyễn Hùng H về việc buộc ông Trương Thanh B1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng phần đất diện tích 4.145m² thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho hộ ông Trương Thanh B1 và bà Nguyễn Thị S.

2. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/10/2015 giữa bà Trương Thị B, ông Nguyễn Hùng H và ông Trương Thanh B1 vô hiệu.

Ông H, bà B có trách nhiệm trả lại cho ông B1 đất diện tích 4.145m² thửa đất số 1402, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận ông H, bà B không yêu cầu ông B1 hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất và không yêu cầu về bồi thường thiệt hại.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Hùng H và bà Trương Thị B phải chịu 300.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông H, bà B đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Hùng H và bà Trương Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004915

ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông Nguyễn Hùng H và bà Trương Thị B đã nộp xong.

4.2. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Trương Thị B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005481 ngày 25/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà B đã nộp đủ án phí.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;
- Lưu: VT, (V).

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

Lưu Ánh Nguyệt