TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2025/DS-PT
Ngày: 06-01-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.
Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên.
Ông Huỳnh Thành Ý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 254/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 232/2024/QDPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1953.
Địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.
2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1961.
Địa chỉ: Khu V, phường V, thị xã L, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.
3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 10/2/2016, bà có cho bà Nguyễn Thị N thuê đất theo giấy thỏa thuận thuê đất lập cùng ngày.

Nội dung thỏa thuận cụ thể như sau: Bà cho bà N thuê quyền sử dụng đất diện tích 4.000m^2 đất rẫy thuộc thửa đất số 583, 584 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00018 do UBND huyện V (cũ) cấp cho bà vào ngày 01/02/1996 để sản xuất, thời hạn thuê là 08 năm tính từ ngày 10/02/2016 đến ngày 10/02/2024. Giá thuê đất 7.000.000đồng/năm, bên thuê đất trả trước tiền thuê đất 01 năm với số tiền 7.000.000đồng vào đầu năm 2016, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào cuối năm của từng năm (có kèm theo bản hợp đồng). Từ khi thuê đất cho đến nay bà N chỉ trả được 02 năm bằng số tiền 14.000.000đồng. Nếu tính theo hợp đồng thì tới ngày 10/02/2023 là 7 năm, vậy bà N phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 05 năm với số tiền 35.000.000đồng. Mặc dù bà đã nhắc rất nhiều lần nhưng bà N cố tình lẫn tránh. Nay bà yêu cầu bà N phải thực hiện đúng nội dung hợp đồng thuê đất đã ký kết ngày 10/02/2016.

Ngày 26/5/2024 bà khởi kiện bổ sung: Yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả đủ số tiền thuê đất còn lại theo hợp đồng thuê đất chưa thanh toán là 06 năm với số tiền 42.000.000đồng. Yêu cầu bà N phải trả hết chi phí móc hết gốc cây trên đất theo thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể tiền thuê người móc gốc cây là 3.000.000đồng/công x 04 công với số tiền 12.000.000 đồng. Hiện tại phần đất thuê bà N không còn sử dụng, do bà đang quản lý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 10/02/2016, bà có thuê đất của bà Nguyễn Thị T, địa chỉ ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, diện tích 4.000m^2 đất rẫy để trồng chanh, thời hạn thuê là 08 năm được tính từ ngày 10/02/2016 đến ngày 10/02/2024. Giá thuê đất 7.000.000đồng/năm. Hai bên có ký kết và thực hiện hợp đồng thuê đất như nguyên đơn trình bày. Nhưng bà chỉ canh tác được tới năm 2019 là 03 năm và đã trả đất và trả tiền cho bà T với số tiền 21.000.000đồng. Khi trả tiền thuê đất bà có lập thành biên nhận, nhưng hiện nay đã thất lạc. Khi trả đất cho bà T năm 2019, bà không có thông báo cho bà T biết mà tự bỏ đi, lúc bỏ đi trên phần đất có 500 cây chanh đang cho trái. Từ khi bỏ đi đến nay, bà không trực tiếp gặp bà T để trao đổi về việc trả đất cũng như việc cấn trừ hoa màu trên đất do bà đã trồng qua số tiền thuê đất của bà T. Như vậy, coi như phần hoa màu bà đã trồng bà T hưởng bà không có trách nhiệm trả tiền thuê đất tiếp cho bà T. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N trình bày ý kiến: Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đối với số tiền 21.000.000đồng bà đã thanh toán cho bà T thì bà không có yêu cầu, về hậu quả hợp đồng vô hiệu bà tự nguyện trả thêm cho bà T số tiền 28.000.000đồng, bà T có thể dùng số tiền này để thuê người móc gốc cây chanh trả lại hiện trạng phần đất ban đầu cho bà T.

Tại bản án sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị N trả chi phí thuê người móc gốc cây.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải trả số tiền thuê đất 42.000.0000đồng.

Tuyên bố: "Giấy thỏa thuận cho thuê đất lập ngày 10/02/2016" được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị N trả cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền 28.000.000đồng (hai mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Nguyễn Thị N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà Nguyễn Thị N còn phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, buộc bà N phải trả cho bà 42.000.000 đồng tiền thuê đất tính từ năm 2018 đến kết thúc hợp đồng thuê là tháng 2 năm 2024 và tiền thuê móc rễ chanh để trả đất lại cho bà với số tiền 12.000.000đồng, hiện tại bà chưa có thuê được ai thực hiện việc móc rễ chanh nên vẫn chưa phát sinh chi phí trên thực tế.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Bị đơn bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên Tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc nguyên đơn là bà T cho bị đơn là bà N thuê đất từ ngày 10/02/2016 với diện tích là 1000m^2 theo hợp đồng thuê đất được lập dưới hình thức "Giấy thỏa thuận cho thuê đất" không có công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giá thuê 7.000.000đồng/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã giao đất cho bà N canh tác, bà N đã trồng C từ năm 2016 và đã trả tiền thuê đất cho bà T. Bà N cho rằng đã trả được cho bà T 03 năm thuê đất với số tiền 21.000.000đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này, trong khi nguyên đơn chỉ thừa nhận bị đơn trả được 02 năm, do vậy, chỉ có cơ sở xác định bị đơn đã trả cho nguyên đơn tiền thuê đất 02 năm là 14.000.000đồng.

Xét về hợp đồng thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T và bà N mặc dù không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự nhưng căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự thì các bên đã thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ hợp đồng nên hợp đồng không bị vô hiệu. Đến tháng 7 năm 2023, thì bà T khởi kiện ra Tòa, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà N cũng thừa nhận đã nhận đất trồng chanh nhưng do làm ăn không có lời nên không canh tác từ năm 2019 nhưng không có báo cho nguyên đơn biết về việc không tiếp tục canh tác đất.

Xét thấy, việc bà N tự ý bỏ đất mà không thông báo với bà T là lỗi của bà N, do vậy bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn thiếu đến thời điểm tranh chấp là 05 năm số tiền 35.000.000đồng theo quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất.

Đối với chi phí đào rể chanh trả lại hiện trạng ban đầu là 12.000.000đồng, xét thấy chi phí này trên thực tế chưa phát sinh nên chưa có căn cứ buộc bị đơn phải trả số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét, bà T và bà N có quyền khởi kiện chi phí này trong vụ án khác nếu có phát sinh khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày tự nguyên hỗ trợ chi phí đào rể chanh trả lại hiện trạng ban đầu số tiền 28.000.000đồng là đối với trường hợp bị đơn không phải trả thêm chi phí nào khác. Do có cơ sở buộc bà N phải trả tiền thuê đất số tiền 35.000.000đồng, tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bà N nên không thể ghi nhận sự tự nguyện này.

[4]. Từ những cơ sở trên, xét thấy chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà N phải thanh toán số tiền thuê đất còn

thiếu đến thời điểm tranh chấp số tiền là 35.000.000đồng. Dành quyền khởi kiện cho bà T và bà N đối với chi phí đào rể chanh trả hiện trạng trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Cụ thể: Bị đơn bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 35.000.000đồng phải chịu là 1.750.000đồng, tuy nhiên bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Đối với chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ): Số tiền 1.000.000 đồng, bị đơn bà N phải chịu, do bà T đã nộp tạm ứng nên bà N có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 1.000.000đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các điều 119, 129, 357, 468, 481, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Điều 166, điểm b khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013;

Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: "Giấy thỏa thuận cho thuê đất lập ngày 10/02/2016" được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị N có hiệu lực.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất là 35.000.000đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Nguyễn Thị N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà Nguyễn Thị N còn phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Dành quyền khởi kiện về chi phí đào rể chanh trả lại hiện trạng ban đầu cho các đương sự khi có yêu cầu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ): Số tiền 1.000.000 đồng, bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu, do bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng nên bà N có

trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 1.000.000đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang để trả cho bà T.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

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, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 06 tháng 01 năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã L, Hậu Giang;
- Chi cục THADS thị xã L, Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh