

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 103/2023/DS-PT.

Ngày: 31/7/2023.

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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thanh.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 40/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang; Trụ sở: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Bùi Thanh T1; Địa chỉ ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn L; Địa chỉ số D, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Ông Bùi Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã P *trình bày:* Ngày 01/01/2012 Ủy ban nhân dân xã P, huyện P có ký kết hợp đồng số 01/HĐ/TCĐC với bị đơn ông Bùi Thanh T1. Khi đó Ủy ban nhân dân xã P cho ông T1 thuê quỹ đất công ích nông nghiệp tọa lạc ở ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang với diện tích cho thuê 33.399m², khi cho thuê có tiến hành đo đạc không có cắm mốc, thực địa là đất lung bào chưa được khai phá. Thời hạn cho thuê năm năm, đến ngày 31/12/2016 hết hạn, giá cho thuê 40kg lúa/1000m²/năm. Còn đối với hợp đồng ký kết 2009 thì 5 năm đầu không tính thuế với ông T1. Đến năm 2014 thì ông T1 có ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn L cho thuê lại toàn bộ diện tích đất nêu trên, khi phát hiện thì Ủy ban nhân dân xã P có mời ông L lên trao đổi và thông báo cho ông L biết đến ngày 31/12/2016 thì kết thúc hợp đồng với ông T1. Khi cho thuê thì ông T1 được quyền cho người khác thuê lại nhưng không cần thông báo cho bên cho thuê biết. Nay đã đến hạn và Ủy ban nhân dân xã P có thông báo cho ông T1 chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, yêu cầu ông T1 phải trả giá trị thuê đất 31/12/2016 đến nay 40kg lúa/1000m²/năm. Đối với hợp đồng số 01/HĐ/TCĐC ký ngày 01/01/2012 thay thế cho hợp đồng ký cho thuê đất ngày 24/11/2009 thì có sự sai sót về diện tích nhưng không rõ nguyên nhân về việc này. Đến ngày 22/9/2022 nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả giá trị thuê đất 31/12/2016 đến nay 40kg lúa/1000m²/năm. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Bùi Thanh Thu thanh l hợp đồng số 01/HĐ/TCĐC ngày 01/01/2012.

Bị đơn ông Bùi Thanh T1 trình bày: Ông thừa nhận có ký kết hợp đồng thuê phần diện tích đất công ích của Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, thời gian ký kết ngày 24/11/2009 với diện tích 27,225 ha đất hoang, thời hạn cho thuê là 15 năm kể từ ngày 24/11/2009 đến 24/11/2026. Giá cho thuê 40kg lúa/1000m²/năm nhưng trong 5 năm đầu được miễn nộp và năm thứ sáu thì mới tính giá cho thuê. Trong thời gian này ông T1 đóng được ba năm đầu, (trong năm 2015, 2016, 2017). Khi cho thuê có tiến hành đo đạc với diện tích 33.399m², do diện tích cho thuê đo thực tế khác với diện tích trong hợp đồng nên ông T1 có ý kiến với Ủy ban nhân dân xã

P nhưng không được trả lời. Ông T1 thừa nhận có ký lại với Ủy ban nhân dân xã P hợp đồng số 01/HĐ/TCĐC ký ngày 01/01/2012 diện tích 33.399m², thời hạn ký kết 5 năm. Năm 2014 thì ông T1 có hợp đồng với anh Nguyễn Văn L cho thuê lại diện tích đất mà ông thuê của Ủy ban nhân dân xã P 33.399m², thời hạn cho thuê là 09 năm đến năm 2023 thì hết hạn, giá cho thuê là 500.000.000 đồng, ông L mới đưa trước 250.000.000 đồng lúc đưa có làm biên nhận. Khi cho thuê thì ông có báo với Ủy ban nhân dân xã P biết nhưng Ủy ban cho rằng đây là sự thỏa thuận của các đương sự. Đối với yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã P trả lại diện tích đất đã thuê thì ông không đồng ý, do Ủy ban nhân dân xã P không giao đủ đất cho ông theo hợp đồng thuê năm 2009. Và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giao đủ đất theo hợp đồng ngày 01/01/2012 nếu không thì phải bồi thường số tiền 1.500.000.000 đồng; Yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P bồi thường theo diện tích đất đã giao theo hợp đồng ký kết ngày 24/11/2009 là 40kg lúa/1000m²/năm từ năm 2009 đến nay. Tổng số tiền 55.338.600.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông và ông Bùi Thanh T1 có ký hợp đồng thuê lại diện tích đất công ích của Ủy ban nhân dân xã P cho ông Bùi Thanh T1 thuê. Thời gian bắt đầu ký kết hợp đồng ngày 11/11/2014 thời hạn thuê là 09 năm với diện tích 33.399m² giá thuê 500.000.000 đồng/09 năm và đã đưa trước 250.000.000 đồng, khi đưa tiền có làm biên nhận. Khi thuê đất từ ông T1 thì ông T1 có đưa ra hợp đồng ký với Ủy ban nhân dân xã P năm 2009, còn Ủy ban nhân dân xã P ký lại hợp đồng với ông T1 năm 2012 thì ông L không được biết. Khi nhận đất thì ông L tiến hành trồng cam sành đến năm 2015 thì Ủy ban nhân dân xã P có mời ông lên để thông báo thời hạn cho ông T1 thuê đất đến năm 2016 hết hạn lúc này ông tiến hành bẻ cam và ngưng canh tác cho đến nay. Ông L không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này ông không còn canh tác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Bùi Thanh Thu thanh lý hợp đồng số 01/HĐ/TCĐC ký ngày 01/01/2012 trả diện tích đất 33.399m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang cho nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã P, huyện P buộc bị đơn ông Bùi Thanh T1 phải trả giá trị thuê đất từ ngày 31/12/2016 đến nay bằng 40kg lúa/1000m²/năm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và các quy định khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 11 năm 2022, ông Bùi Thanh T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung, yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, buộc Ủy ban nhân dân xã P bồi thường hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn ông Bùi Thanh Thu g nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện của Ủy ban nhân dân xã P đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm vi phạm các thủ tục tố tụng như nhập vụ án không đúng, chưa làm rõ đối tượng có quyền khởi kiện có phải là Ủy ban nhân dân xã P hay không, không thẩm tra, xác minh đo đạc, không kiểm điểm, xác minh tài sản trên đất, không làm rõ công sức và chi phí đầu tư cải tạo đất; không xem xét đến yêu cầu bồi thường của bị đơn có được chấp nhận hay không; Quyền và nghĩa vụ của bị đơn với ông Nguyễn Văn L người thuê đất sẽ được giải quyết như thế nào, khi đất giao trả lại cho Ủy ban nhân dân xã P thì cây trồng của ông L và tài sản khác nếu có trên phần đất chưa được xem xét giải quyết như thế nào. Do nhiều thiếu sót không thể khắc phục được trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm; Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo hồ sơ thể hiện thì, Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (gọi tắt TAND Phụng Hiệp) thụ lý vụ án hành chính số 01/2021/TLST-HC, ngày 12/11/2021 giữa người khởi kiện là ông Bùi Thanh T1 với bên bị kiện Ủy ban nhân dân xã P, huyện P tỉnh Hậu Giang (gọi tắt U). Sau đó, TAND Phụng Hiệp thụ lý vụ án dân sự số 210/2021/TLST-DS, ngày 01/12/2021 giữa nguyên đơn U với bị đơn Bùi Thanh T1. Ngày 31/3/2022, TAND Phụng Hiệp ra thông báo chuyển vụ án hành chính sang giải quyết vụ án dân sự và ngày 06/4/2022 ra quyết định nhập vụ án hành chính số 01/2021/TLST-HC, ngày 12/11/2021 vào vụ án dân sự thụ lý số 210/2021/TLST-DS, ngày 01 tháng 12 năm 2021 thành vụ án dân sự. Cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án hành chính và chuyển để nhập vụ án dân sự nhưng khi xem xét cùng vụ án không đánh giá yêu cầu khởi kiện của ông T1 đã được xem xét chưa, chấp nhận hay không chấp nhận cũng không được cấp sơ thẩm nhận định, quyết định; Trong khi đó căn cứ thông báo thụ lý số 01/2021/TLST-HC, ngày 12/11/2021 của ông T1 trong vụ án hành chính thì ngoài yêu cầu hủy công văn số 819, ngày 12/12/2016; công văn số 26, ngày 13/01/2017 và công văn số 1167, ngày 29/11/2018 của U thì ông T1 còn yêu cầu thực hiện hợp đồng, yêu cầu xem xét công sức khai phá, đồng thời yêu cầu bồi thường hợp đồng. Ông T1 đã nộp tạm ứng án phí trong vụ án hành chính; tuy nhiên khi nhập vụ án, ông T1 có đơn phản tố cùng với nội dung đã ghi trước đó trong thông báo vụ án hành chính, nhưng cấp sơ thẩm cho rằng không nộp tạm ứng và căn cứ khoản 2 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không xem xét yêu cầu phản tố của ông Bùi Thanh T1 là thiếu sót.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn U có lập hợp đồng khai phá và canh tác đất Lung N thuộc ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang ngày 24/11/2009, diện tích 27,225 ha, thời hạn 15 năm (đến 24/11/2026 hết hạn). Sau đó giữa hai bên có ký kết lại hợp đồng thuê quỹ đất nông nghiệp do xã quản lý số 01/HĐ/TCĐC ký ngày 01/01/2012 (gọi tắt HĐ số 01); Nội dung HĐ 01 ghi “*Bên A đồng ý cho bên B thuê vị trí quỹ đất nông nghiệp đất Lung N thuộc ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang để khai thác sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản*”; diện tích 33.399m², thời hạn 05 năm (đến ngày 31/12/2016 hết hạn), hợp đồng thay thế cho hợp đồng ký ngày 24/11/2009. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án U cho rằng, đất công ích do xã quản lý; Căn cứ xác định đất công U cho rằng, theo công văn 1789/UBND-CN, ngày 27/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P (gọi tắt 1789) trả

lời phúc đáp trong đó công văn căn cứ vào: Công văn 791/UBND-TCĐ, ngày 19/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh H (gọi tắt 791) trả lời đơn ông Bùi Thanh T1 có nội dung “*Việc UBND xã P cho ông Bùi Thanh T1 thuê là phù hợp với quy định của tại khoản 3, Điều 37 Luật đất đai 2003*” và căn cứ vào biên bản cắm mốc đất công lập ngày 10/7/1998 có các hộ dân ký trong biên bản có ghi nhận thửa 187 giao cho U quản lý, ngoài ra có biên bản làm việc với giám đốc Khu bảo tồn Lung Ngọc Hoàng xác định phần đất tại thửa 187 không thuộc quản lý của Khu bảo tồn Lung Ngọc Hoàng; đất do U quản lý nên cho rằng U có thẩm quyền ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của Luật đất đai 2003.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các thông tin nêu trên. Tuy nhiên căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy, theo nội dung ghi trên các hợp đồng ký kết đều xác định quỹ đất nông nghiệp đất Lung N thuộc ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ công văn số 1789 ngày 27/7/2023, công văn số 791 ngày 19/5/2017 và biên bản cắm mốc đất công lập ngày 10/7/1998 cùng với sơ đồ minh họa cùng với bảng trích sổ địa chính kèm theo công văn 63/UBND, ngày 15/6/2023 về việc nêu ý kiến của U đều xác định phần đất đứng tên chủ sử dụng là Lung N. Như vậy cho thấy, đất đã có chủ sử dụng, nên khi chuyển quyền cho một chủ thể khác thì phải thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật. Những nội dung công văn nêu trên không phải là văn bản luật không làm thay đổi được quyền sử dụng đã được công nhận cho Lung Ngọc H1 khi chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền theo luật đất đai. U cho rằng đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, nhưng không cung cấp được quyết định của cơ quan có thẩm quyền giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh quyền sử dụng đất từ Lung N sang cho U, nên chưa đủ cơ sở xác định đất công ích thuộc quyền quản lý của U.

[3] Trên cơ sở trích lục hồ sơ từ các vụ án có liên quan đến phần đất Lung Ngọc H1 cho thấy, Lâm Trường Mùa X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/9/1996; Lâm Trường Mùa Xuân được hợp nhất thành Ban Q theo quyết định 2343/QĐ-CTUB, ngày 29/7/2002 của UBND tỉnh C và theo quyết định 997/QĐ-UB, ngày 20/06/2011 của UBND tỉnh H thành lập Trung Tâm Q; ngày 24/10/2014 UBND tỉnh H ra quyết định 1477/QĐ-UBND chuyển giao T2 từ Khu B về Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn và từ ngày 28/3/2017, UBND tỉnh H ra quyết định 507/QĐ-UBND, chuyển giao Trung Tâm Nông Nghiệp M thành Công Ty Cổ Phần. Qua nhiều giai đoạn sáp nhập, chia ra nhiều tổ chức, đơn vị khác nhau

phần đất thừa 187 hiện nay thuộc quyền sử dụng của tổ chức, đơn vị, cá nhân nào cũng chưa được xác định bằng quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Nguyên đơn chưa cung cấp đầy đủ tính pháp lý về quyền sử dụng, quản lý đất trong khi đó, phần đất đã có chủ sử dụng Lung Ngọc Hoàng mà UBND xã thực hiện quyền cho thuê là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Như nhận định tại [2] và [3] thì phần đất do Q đứng tên chủ sử dụng, nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng; chưa làm rõ các tổ chức, đơn vị liên quan để đưa họ tham gia tố tụng thực hiện các bước thủ tục theo tố tụng là thiếu sót. Đối với diện tích đất 33.399m² chưa đủ cơ sở xác định đất công ích thuộc quyền quản lý của U mà tuyên buộc bị đơn ông Bùi Thanh T1 trả diện tích đất cho U là không phù hợp. Mặc khác đối với quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L, mặc dù ông L không yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông T1; tuy nhiên nếu thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông Thu thanh l hợp đồng và giao trả lại phần đất cho U thì không thể thi hành do chưa xem xét thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp để xác định vị trí, xác minh tài sản trên đất, trong khi tại phiên tòa phúc thẩm đương sự có mặt đều thừa nhận trên phần đất có cây trồng của ông L, có cây trồng của ông T1 và đường nước tưới chưa được cấp sơ thẩm thẩm định và quyết định là thiếu sót khó thi hành.

Từ những nhận định nêu trên, việc xác định chủ thể tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ và chứng minh chưa được cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ, nhiều vấn đề chưa được làm rõ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang về việc “Tranh chấp

hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” giữa: Nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang với Bị đơn ông Bùi Thanh T1 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Chưa giải quyết.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Thanh T1 được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000704, ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31/7/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Phụng Hiệp;
- Chi cục THADS H. Phụng Hiệp;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Hoàng Khải