

Bản án số: 43/2018/DS-PT

Ngày: 19-6-2018

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 BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Liên

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Thường
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị G; cư trú tại: Tổ 3, khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn H, vợ bà Nguyễn Thị T (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ 3, khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Hồng T1 (Có mặt).

2. Anh Nguyễn Hồng T2 (Có mặt).

3. Anh Nguyễn Hữu Đ (Có mặt).

4. Anh Nguyễn Hữu Q (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ 3, khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

5. Chị Nguyễn Thị Hồng M (Có mặt).

6. Chị Nguyễn Thị Hồng T (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ 2, khối 1, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Mai Thị G trình bày:

Trước đây, vì hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, vợ chồng bà cho vợ chồng ông H bà T thuê hai thửa đất tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 2049, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.300m², loại đất màu, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2014. Nhưng thửa đất này bị sa bồi thủy phá, nên gia đình bà được đổi sang thửa đất 447, tờ bản đồ 65, diện tích 834,2m² (tục danh Ao A) và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà vào ngày 16/10/2017. Thửa đất nói trên vợ chồng bà cho vợ chồng ông H bà T thuê 7 năm với giá 03 chỉ vàng 24K, chồng bà là ông Nguyễn Văn S đại diện ký tên và bên thuê là ông H ký tên xác nhận vào ngày 15/10/1995.

- Ngày 01/5/1997, vợ chồng bà cho vợ chồng ông H bà T thuê tiếp thửa đất 1813, tờ bản đồ số 13, diện tích 310m² (tục danh Đám T), loại đất màu, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2014 (nay là thửa đất số 1281, tờ bản đồ số 59, diện tích 297,8m², thời hạn sử dụng đến tháng 12/2064). Thửa đất nói trên vợ chồng bà cho vợ chồng ông H bà T thuê với giá 2,5 chỉ vàng 24K.

Hai bên thống nhất viết giấy cho thuê hai thửa đất nói trên vào ngày 01/5/1997, tổng cộng vợ chồng ông H bà T đã giao cho vợ chồng bà 5,5 chỉ vàng 24K, thời hạn là không kể hạn, tức là khi hết hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên thuê phải trả lại hai thửa đất nói trên.

Nay chồng bà là ông Nguyễn Văn S đã chết (năm 2013), bà yêu cầu vợ chồng ông H bà T trả lại hai thửa đất nói trên để gia đình bà khai thác, sử dụng vì thời hạn thuê đã hết (đến tháng 12/2014). Ngoài ra, bà yêu cầu vợ chồng ông H bà T phải trả lại tiền thuê đất từ ngày 03/12/2015 (là ngày hòa giải tại Ủy ban nhân

dân thị trấn P không thành) đến ngày 09/6/2017 (là ngày Hội đồng định giá tài sản đến thẩm định hai thửa đất),

tổng cộng là 18 tháng, theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã kết luận. Bởi vì khi hết thời hạn cho thuê, bà đã đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông H bà T không chịu trả.

Tại bản tự khai ngày 23/11/2016 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông H bà T thống nhất như trình bày của bà G về thời gian thuê, số tiền thuê và việc thuê hai thửa đất, hai bên có viết giấy tay vào ngày 01/5/1997. Sau khi thuê đất, ông bà trực tiếp canh tác, sử dụng cho đến nay. Ông bà không đồng ý yêu cầu của bà G, vì thời hạn thuê theo giấy thỏa thuận là cho đến khi nào nhà nước cấp đất lại, nhưng Nhà nước không cấp đất lại, mà gia hạn sử dụng. Nếu phải trả đất, thì hộ gia đình bà G phải trả lại cho ông bà gấp 10 lần số vàng đã thuê, tức là 55 chỉ vàng 24K.

Tại bản tự khai ngày 05/12/2016, ngày 06/12/2016, biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2016 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hồng T2, chị Nguyễn Thị Hồng M, chị Nguyễn Thị Hồng T, anh Nguyễn Hồng T1 trình bày:

Các anh, chị là con của ông Nguyễn Văn S (đã chết) và bà Mai Thị G. Các anh, chị thống nhất như trình bày và yêu cầu của bà G.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu Đ và anh Nguyễn Hữu Q: Tòa triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có ý kiến, yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị G và những người trong hộ gia đình bà G là các anh chị Nguyễn Hồng T1, Nguyễn Hồng T2, Nguyễn Thị Hồng M, Nguyễn Thị Hồng T.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 01/5/1997 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S (đã chết) và bà Mai Thị G với vợ chồng ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T là hết thời hạn (đến tháng 12/2014).

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hữu Đ, anh Nguyễn Hữu Q phải có nghĩa vụ giao lại cho hộ gia đình bà Mai Thị G quản lý, sử dụng hai thửa đất trồng cây hàng năm, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 1281 (cũ 1813), tờ bản đồ 59 (cũ 13), diện tích 297,8m²; tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định; có tứ cận: Bắc giáp thửa đất BHK 1258, Nam giáp thửa đất BHK số 1282, Tây giáp thửa đất BHK số 1378, Đông giáp đường đi.

- Thửa đất số 447, tờ bản đồ 65, diện tích 834,2m²; tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định; có tứ cận: Bắc giáp thửa đất BHK số 223, Nam giáp thửa đất BHK số 285 và số 284, Tây giáp thửa đất BHK số 242, Đông giáp thửa đất BHK số 243.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T phải trả cho hộ gia đình bà Mai Thị G 20.376.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chậm thi hành án, chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, bị đơn vợ chồng ông H bà T kháng cáo toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm với nội dung: Ông bà không đồng ý trả lại hai thửa đất đã thuê và trả tiền thuê đất 20.376.000 đồng cho gia đình bà G.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng và đề nghị bác kháng cáo của vợ chồng ông H bà T giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hữu Đ, anh Nguyễn Hữu Q phải có nghĩa vụ giao lại cho hộ gia đình bà Mai Thị G quản lý, sử dụng hai thửa đất trồng cây hàng năm gồm: Thửa đất số 1281 (cũ 1813), tờ bản đồ 59 (cũ 13), diện tích 297,8m² và thửa đất số 447, tờ bản đồ 65, diện tích 834,2m² đều tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ:

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/5/1997 giữa vợ chồng ông Sau bà G và vợ chồng ông H bà T là vô hiệu về hình thức (do hợp đồng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực) lẫn nội dung (do thỏa thuận thời hạn thuê đất không đúng quy định của Luật đất đai, vì đất Nhà nước giao sử dụng có thời hạn là tháng 12/2014), nhưng hợp đồng cho thuê lại ghi “không kê hạn”.

- Sau khi hai bên ký hợp đồng cho đến nay thì thời hạn giao quyền sử dụng đất cho gia đình bà G đã hết. Bên cho thuê đã nhận đủ 5,5 chỉ vàng 24K theo thỏa thuận, bên thuê đã sử dụng thụ hưởng hoa lợi từ khi ký hợp đồng cho đến nay.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông H bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[2] Án sơ thẩm đã xác định thời gian trả tiền thuê đất quá hạn từ ngày 03/12/2015 (ngày hòa giải tại Ủy ban nhân dân huyện P không thành) cho đến ngày 09/6/2017 (ngày Hội đồng thẩm định giá hai thửa đất) là chưa phù hợp quy định pháp luật. Bởi lẽ: Sau khi hết thời hạn thuê đất (tháng 12/2014), vợ chồng ông H bà T vẫn canh tác không chịu trả, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ gia đình bà G thì hộ gia đình bà G có quyền khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H bà T trả lại đất và tiền thuê đất quá hạn được tính từ ngày bà G có đơn khởi kiện cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Như vậy, thời gian trả tiền thuê đất quá hạn được tính từ ngày 10/11/2016 (ngày có đơn khởi kiện) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/01/2018) là 13 tháng 25 ngày; và căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 09/6/2017, xác định giá đất cho thuê tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 6.000.000 đồng/500m²/năm, nên buộc vợ chồng ông H bà T phải trả tiền thuê đất quá hạn là: 1.132 m² x 6.000.000 đồng/500m²/năm x 13 tháng 25 ngày = 15.630.904 đồng. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông H bà T, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV thì vợ chồng ông H bà T phải chịu 781.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo của vợ chồng ông H bà T được chấp nhận một phần, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV vợ chồng ông H bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Theo quy định tại khoản 2 Điều 282, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về việc hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà G 200.000 đồng, bà G tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị bác kháng cáo của vợ chồng ông H bà T giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 256, 703, 707 và 713 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/5/1997 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S (đã chết) và bà Mai Thị G với vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T là hết thời hạn (đến tháng 12/2014).

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hữu Đ, anh Nguyễn Hữu Q phải có nghĩa vụ giao lại cho hộ gia đình bà Mai Thị G quản lý, sử dụng hai thửa đất trồng cây hàng năm, cụ thể như sau:

2.1. Thửa đất số 1281 (cũ 1813), tờ bản đồ 59 (cũ 13), diện tích 297,8m²; tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định; có tứ cận: Bắc giáp thửa đất BHK 1258, Nam giáp thửa đất BHK số 1282, Tây giáp thửa đất BHK số 1378, Đông giáp đường đi.

2.2. Thửa đất số 447, tờ bản đồ 65, diện tích 834,2m²; tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định; có tứ cận: Bắc giáp thửa đất BHK số 223, Nam giáp thửa đất BHK số 285 và số 284, Tây giáp thửa đất BHK số 242, Đông giáp thửa đất BHK số 243.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T phải trả cho hộ gia đình bà Mai Thị G tiền thuê đất quá hạn là 15.630.904 đồng (Mười năm triệu sáu trăm ba mươi nghìn chín trăm lẻ bốn đồng).

4. Phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về việc hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà G 200.000 đồng, bà G tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

5.1. Vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T phải chịu 781.000 đồng (Bảy trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn H bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008978 ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5.2 Trường hợp bản án, quyết định 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, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- CC THA dân sự huyện T;
- Các bên đương sự;
- Lưu: HS, Tòa dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thúy Liên

