

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 282/2024/DS-PT

Ngày 30-5-2024

“V/v Tranh chấp về dân sự hợp
đồng thuê quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Được, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2024/TLPT-DS ngày 31
tháng 01 năm 2024, “V/v tranh chấp về dân sự hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 182/2024/QĐ-PT ngày
06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1987.

Địa chỉ: C, ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn X, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đặng Như M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh X và chị M: Anh Nguyễn Thanh H, sinh
năm 1967. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 03/3/2023.

Địa chỉ: Khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn X là bị đơn; Chị Đặng Như M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Anh P, anh H có mặt tại phiên tòa. Ủy ban nhân dân huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn P trình bày:

Anh Nguyễn Văn X có phần đất diện tích 23.287m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 463155 cấp ngày 21/10/2004.

Ngày 27/3/2018, anh X thỏa thuận cho anh P thuê toàn bộ diện tích đất nêu trên. Thời hạn thuê 02 năm tính từ ngày 27/3/2018 đến ngày 27/3/2020, có lập hợp đồng thuê đất nông nghiệp (hoàn lại vốn) vào ngày 28/3/2018 được chứng thực tại UBND xã B, huyện C. Thỏa thuận anh P giao cho anh X số tiền thuê là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và nhận đất canh tác, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi hết hạn hợp đồng thuê đất thì bên anh Nguyễn Văn X phải có trách nhiệm trả lại số tiền thuê ban đầu là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và anh P giao lại diện tích đất, cũng như bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh P giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và canh tác đất từ ngày 27/3/2018 đến ngày 27/3/2020 hết hạn hợp đồng. Anh P có yêu cầu trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) nhưng anh X không đồng ý. Vì tình nghĩa quen biết nên anh P tiếp tục canh tác đất cho đến nay là thêm 02 năm nữa nhưng anh X vẫn không chịu hoàn trả tiền vốn.

Hiện nay, vì tai nạn xe nên chân anh P bị thương, không thể làm việc nặng, không canh tác tiếp được nên có đến nhà bàn bạc, nói chuyện với gia đình anh X chấm dứt hợp đồng, nhưng anh X không đồng ý, cứ nói là không có tiền nên không trả.

Nay anh Nguyễn Văn P yêu cầu các vấn đề sau:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất nông nghiệp (hoàn lại vốn) ngày 28/3/2018, giữa anh Nguyễn Văn P và anh Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 23.287m², đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu anh Nguyễn Văn X và chị Đặng Như M trả cho anh P số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

- Anh P đồng ý trả cho anh Nguyễn Văn X diện tích theo đo đạc thực tế còn lại là 21.419,4m² và 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 463155 thửa số 73, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 21/10/2004.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn X, người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn X, chị Đặng Như M trình bày:

Anh X thừa nhận ngày 28/3/2018, anh X có ký kết hợp đồng cho anh P thuê diện tích thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23.287m², đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn 02 năm từ ngày 27/3/2018 đến ngày 27/3/2020, giá thuê đất là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Hai bên có lập hợp đồng thuê đất nông nghiệp (hoàn lại vốn) vào ngày 27/3/2018 như hợp đồng anh P cung cấp. Nói là hợp đồng thuê đất nhưng thực chất là theo hình thức cố đất, khi hết hạn hợp đồng thì anh P trả đất, anh X trả lại tiền.

Khi hết hạn hợp đồng thuê đất thì bên anh X phải có trách nhiệm trả lại cho anh P số tiền thuê ban đầu là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và anh P sẽ hoàn trả lại đúng hiện trạng đất như ban đầu cho gia đình anh X. Việc ký kết hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương xã B, anh X đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P giữ.

Anh X thừa nhận anh P có yêu cầu anh X trả lại số tiền vốn là 1.000.000.000 đồng nhưng anh X không có tiền để trả, nên để anh P tiếp tục canh tác đất đến nay.

Nay anh X không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất theo yêu cầu của anh P. Anh X đồng ý tiếp tục cho anh P canh tác đến khi có tiền trả.

- Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn P;

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê đất nông nghiệp (hoàn lại vốn) ngày 28/3/2018 giữa anh Nguyễn Văn P và anh Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 23.287m², đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Buộc anh Nguyễn Văn X và chị Đặng Như M liên đới trả cho anh Nguyễn Văn P số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ giao cho anh Nguyễn Văn X diện tích theo đo đạc thực tế 21.419,4m² và 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 463155 thửa số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 23.287m², đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 21/10/2004.

Cụ thể trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 và M1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/11/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 8 năm 2023, anh Nguyễn Văn X và chị Đặng Như M có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Anh X và chị M kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của anh X và chị M xác định kháng cáo như sau: Anh X và chị M yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai, tiếp cận chứng cứ và hòa giải, không cho anh X và chị M đóng tiền đối với yêu cầu phản tố.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn X và chị Đặng Như M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý xét xử vụ án, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 27/3/2018, anh P ký hợp đồng thuê diện tích 23.287m² (đo đạc thực tế 21.419,4m²) thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của anh X. Thời hạn 02 năm từ ngày 27/3/2018 đến ngày 27/3/2020, giá thuê đất là 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã B, huyện C vào ngày 28/3/2018. Anh P đã giao đủ tiền cho anh X, chị M 1.000.000.000 đồng. Anh X, chị M đã giao cho anh P đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ. Hết thời hạn hợp đồng anh X và chị M không trả tiền, nên anh P khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ngày 27/3/2018. Anh P yêu cầu anh X và chị M trả lại 1.000.000.000 đồng và anh P đồng ý trả lại diện tích đất 23.287m² (đo đạc thực tế 21.419,4m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh X và chị M.

[2.2] Án sơ thẩm xử, buộc anh X và chị M liên đới trả cho anh P số tiền 1.000.000.000 đồng. Anh P có nghĩa vụ giao cho anh X diện tích theo đo đạc thực tế 21.419,4m² và 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 463155 thửa số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 23.287m².

[2.3] Anh X và chị M không đồng ý có đơn kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của anh X và chị M cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không cho đóng tiền đối với yêu cầu phản tố là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

[3.1] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án số 570/2022/TLST-DS ngày 17/10/2022, tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Văn P với bị đơn anh Nguyễn Văn X. Ngày 01/11/2022, Tòa án ban hành Thông báo số 286/TB-TA về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 08 giờ 00 ngày 10/11/2022, anh X có mặt tham gia phiên họp và có ký tên vào biên bản phiên họp và biên bản hòa giải ngày 10/11/2022.

[3.2] Ngày 21/11/2022, Tòa án ban hành Thông báo số 98/TB-TA, Thông báo đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Đặng Như M tham gia tố tụng và chị M có ký nhận Thông báo số 98/TB-TA.

[3.3] Ngày 01/02/2023, Tòa án ban hành Thông báo số 58/TB-TA, về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 14 giờ 00 ngày 21/02/2023. Anh X và chị M có ký nhận Thông báo số 58/TB-TA. Anh X có mặt tham gia phiên họp và có ký tên vào biên bản phiên họp và biên bản hòa giải ngày 21/02/2023, chị M vắng mặt không có lý do.

[3.4] Ngày 03/3/2023, anh X và chị M ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh H tham gia tố tụng.

[3.5] Ngày 06/3/2023, Tòa án ban hành Thông báo số 185/TB-TA, về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 08 giờ 00 ngày 21/3/2023. Anh H có ký nhận Thông báo số 58/TB-TA, nhưng anh H vắng mặt phiên họp ngày 21/3/2023, không có lý do.

[3.6] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại Điều 208 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Anh X và chị M cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là không có căn cứ.

[3.7] Đối với việc, anh X và chị M cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không cho anh X và chị M đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của anh X và chị M. Xét thấy, theo hồ sơ vụ án không thể hiện đơn yêu cầu phản tố của anh X và chị M. Đồng thời, anh X và chị M cũng không có chứng cứ chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận đơn yêu cầu phản tố của anh X và chị M, nên lời trình bày của anh X và chị M là không có căn cứ.

[3.8] Do vậy, kháng cáo của anh X và chị M yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng là không có cơ sở.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không chấp nhận kháng cáo của anh X và chị M là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn X và chị Đặng Như M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Do kháng cáo của anh X và chị M không được chấp nhận, nên anh X và chị M phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; khoản 1, Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí - lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Như M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn P;

- Chấm dứt hợp đồng thuê đất nông nghiệp (hoàn lại vốn) ngày 28/3/2018 giữa anh Nguyễn Văn P và anh Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 23.287m², tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc anh Nguyễn Văn X và chị Đặng Như M liên đới trả cho anh Nguyễn Văn P số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Anh Nguyễn Văn P có nghĩa vụ giao trả cho anh Nguyễn Văn X diện tích theo đo đạc thực tế 21.419,4m² và 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AA 463155 thửa số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 23.287m², tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 21/10/2004.

Cụ thể trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 và M1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/11/2022.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/11/2022.

3. Về án phí:

Anh Nguyễn Văn P được nhận lại 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009988 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Anh Nguyễn Văn X và chị Đặng Như M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh X và chị M đã nộp 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0004343 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, được trừ vào tiền án phí. Anh X và chị M còn phải nộp 42.000.000 đồng tiền án phí.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Anh Nguyễn Văn P tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá 7.818.000 đồng (Bảy triệu tám trăm mười tám nghìn) đồng. (Đã nộp và chi xong).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng