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

Bản án số:205/2024/DS-PT
Ngày: 11-9-2024
"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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 215/2024/TLPT-DS ngày 05/8/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Thanh Tr, sinh năm: 1960; địa chỉ: Khóm Đông Bình, phường Đông Th, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư Bùi Văn Kh– Trưởng Chi nhánh Vĩnh Long của Công ty Luật TNHH MTV Khải Hoàn, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Lâm S, sinh năm: 1950; địa chỉ: Khóm Đông Bình A, phường Đông

Th, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm S: Anh Huỳnh Hoàng Ng, sinh năm: 1993; địa chỉ: Khu vực 1, phường Trà Lồng, thị xã Long M, tỉnh Hậu G. (Theo giấy ủy quyền ngày 22/4/2022) (Có mặt)

2. Bà Lâm Mỹ N, sinh năm: 1976; địa chỉ: Khóm 1, phường Cái Vồn, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Lâm Mỹ N:

+ Anh Huỳnh Hoàng Ng, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Khu vực 1, phường Trà Lồng, thị xã Long M, tỉnh Hậu G (có mặt).

+ Anh Dương Hữu Tr, sinh năm: 1990; địa chỉ: Ấp Phú Sơn, xã Long Phú, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh L. (Theo giấy ủy quyền ngày 20/11/2021) (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm: 1971; địa chỉ: Số 51 Bình Quới, phường 27, quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí M. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2023) (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thu C, sinh năm: 1974; địa chỉ: Khóm Đông Bình, phường Đông Th, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L. (Có mặt)

2. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1956; địa chỉ: Khóm Đông Bình A, phường Đông Th, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L. (Vắng mặt)

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Quảng cáo Song Thành C; địa chỉ: Số 283/30, đường Cách Mạng Tháng 8, phường 12, quận 10, Thành phố Hồ Chí M. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T – Giám đốc. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Thanh Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 10 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29 tháng 11 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn Lê Thanh Tr

trình bày: Vào ngày 20/11/2015, ông có làm hợp đồng thuê đất của ông Lâm S để trồng thanh long tại hai thửa đất: 1312 diện tích 2.560m^2 và Thửa 1313 diện tích 238m^2 là đất trồng cây lâu năm cùng tọa lạc tại ấp Đông Bình, xã Đông B, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L; thời hạn thuê là 15 năm; giá thuê, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên đều quy định cụ thể trong hợp đồng đã được công chứng. Cùng thời điểm, ông cũng ký hợp đồng với chị Lâm Mỹ N (con ông S) thửa đất 361, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.380m^2 cũng do ông Lâm S đứng tên và nội dung hợp đồng giống như đã giao kết với ông Lâm S.

Thực hiện hợp đồng, ông trả tiền thuê cho ông S 20.000.000 đồng và giao cho chị Mỹ N 52.000.000đ. nhưng đến năm 2019, ông S tự ý Hợp đồng cho Công ty Quảng cáo Song Thành Công thuê dựng bảng Quảng cáo trên phần đất ông đã thuê. Tiếp đến, ông S yêu cầu ông trả đất khi thời hạn hợp đồng còn dài buộc ông phải tạm ngưng canh táctrong khi chi phí ông đầu tư rất cao nhưng chưa canh tác thu hoa lợi nên ông ước tính thiệt hại và yêu cầu ông Lâm S bồi thường là 896.188.000 đồng và yêu cầu chị Mỹ N bồi thường 900.476.000. đồng. Đồng thời ông Tr yêu cầu tháo dỡ các bảng quảng cáo và tiếp tục cho ông thuê đất theo hợp đồng.

Tại đơn phản tố ngày 26 tháng 11 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn ông Lâm S, chị Lâm Mỹ N trình bày: Ông S và chị N có ký kết hợp đồng cho ông Tr thuê đất nêu trên.Tổng số tiền mà ông Tr đã thanh toán tiền thuê đất qua từng lần cho ông Lâm S và chị Mỹ N là 72.000.000 đồng mỗi người nhận 36.000.000 đồng. Năm 2017 và từ năm 2019 ông Tr không trả tiền thuê đất và bỏ hoang đất thuê nên ngày 26/6/2021 chị Mỹ N làm thông báo và lập vi bằng yêu cầu ông Tr trả tiền thuê đất và chấm dứt hợp đồng thuê .

Việc đặt quảng cáo của Công ty TNHH TMDV Quảng cáo Song Thành C có sự đồng ý của ông Tr thể hiện là ông Tr có ký với ông Lâm S Phụ lục hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2016.

Ông S và chị Mỹ N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Tr và phản tố yêu

cầu: Trả tiền thuê đất tạm tính đến đến ngày 06/9/2023 là 25.000.000 đồng; chấm dứt hợp đồng thuê đất và buộc ông Tr giao trả đất thuê như hiện trạng ban đầu.

Bà Lê Thị Thu C thống nhất với ý kiến của ông Lê Thanh Tr.

Bà Trần Thị H thống nhất với ý kiến của ông Lâm S.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Quảng cáo Song Thành C không trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh Tr.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lâm S và bà Lâm Mỹ N.

Hủy bỏ 02 Hợp đồng thuê đất ngày 20/11/2015 giữa ông Lâm S, chị Mỹ N với ông Lê Thanh Tr; buộc ông Tr, bà Cúc di dời tài sản mà ông Tr đã đầu tư để trả đất lại cho ông S.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án, và quyền kháng cáo.

Ngày 17/4/2024 nguyên đơn ông Lê Thanh Tr kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm S và chị Lâm Mỹ N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự thoả thuận: chấm dứt 02 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, rút yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu tháo dỡ bảng quảng cáo; Ông Lâm S tự nguyện bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông Tr bằng 650.000.000đ đồng thời ông Tr được tháo dỡ, di dời toàn bộ số trụ bê tông trồng thanh long và toàn bộ hệ thống thiết bị điện của ông Tr đã lắp đặt phục vụ cho việc canh tác cây thanh long ra khỏi các thửa đất đã thuê của ông Lâm S và chị Lâm Mỹ N.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 289, 300, khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút; công nhận sự thoả thuận nêu trên của các đương sự và xử lý án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của đương sự còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự có đơn đề nghị vắng mặt hoặc đã uỷ quyền tham gia tố tụng theo quy định Điều 228 và 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc tháo dỡ bảng quảng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Quảng cáo Song Thành C nên đình chỉ xét xử phúc thẩm phần này theo Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét thoả thuận của các bên đương sự nêu trên là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp pháp luật nên sửa án sơ thẩm và công nhận sự thoả thuận của các đương sự theo Điều 300 và khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Quan điểm của kiểm sát viên đồng nhất quan điểm của hội đồng xét xử.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 289, 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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;

1.Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần nội dung nguyên đơn đã rút yêu cầu tháo dỡ bảng quảng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Quảng cáo Song Thành C.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh Tr; sửa một phần bản án sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 03-4-2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long; Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

2.1.Chấm dứt 02 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, chị Lâm Mỹ N với ông Lê Thanh Tr giao kết cùng ngày 20/11/2015 (Số công chứng 1104 quyển số 06/2015/TP/CC-SCC/HĐGD và 1104 quyển số 06/2015/TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng Phan Ngọc Kiều).

2.2.Ông Lâm S có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh Tr tổng cộng 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu

đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2.3.Ông Lê Thanh Tr có quyền và nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ số trụ bê tông trồng thanh long và toàn bộ hệ thống thiết bị điện thuộc quyền sở hữu của ông Tr đã lắp đặt phục vụ cho việc canh tác cây thanh long để giao trả ông Lâm S quyền sử dụng thửa đất số 1312, diện tích 2.560m^2 (nay là thửa 112, diện tích 2.424m^2, loại đất trồng câu lâu năm) và thửa đất số 361, diện tích 3.380m^2 loại đất lúa cùng tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp Đông Bình, xã Đông Bình, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

3.Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho đương sự.

4.Những nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- Viện Kiểm sát ND tỉnh Vĩnh Long;
- Tòa án ND thị xã Bình Minh;
- Chi cục thi hành án DS thị xã Bình Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Trường Thọ