

Bản án số: 571/2024/DS-PT

Ngày: 27-11-2024

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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hồ Văn Cường.

Các Thẩm phán:

- Bà Phạm Thị Ngọc Giàu;
- Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 416/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST, ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 563/2024/QĐ-PT, ngày 28 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; địa chỉ: B, tổ A, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; **có mặt.**

- Bị đơn: chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: anh Dương Đức K, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ F, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo uỷ quyền (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 05-02-2024); **có mặt.**

* **Người kháng cáo:** **Chị Nguyễn Thị D** là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 16-01-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 05-4-2023, anh và chị Nguyễn Thị D ký hợp đồng thuê đất, diện tích đất 90.000 m² tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; thời hạn thuê 05 năm, giá

1.150.000.000 đồng, mục đích thuê là phơi xác mì. Khi ký hợp đồng anh đã thanh toán cho chị D 575.000.000 đồng. Các bên thoả thuận đến ngày 30-9-2023, anh H thanh toán tiếp số tiền 575.000.000 đồng còn lại.

Sau khi ký hợp đồng, anh H đã nhận đất. Khi tiến hành san lấp mặt bằng thì người dân có ruộng xung quanh cho anh biết là mùa khô chỉ trồng được mì, mùa mưa nước ngập. Do đó, anh đã cho anh người khác thuê lại đất để trồng lúa từ tháng 7, 8, 9 năm 2023. Đến tháng 10 năm 2023, chị D trồng mì, không cho anh sử dụng đất.

Do đó, anh yêu cầu chị D trả lại cho anh 575.000.000 (năm trăm bảy mươi lăm triệu) đồng và chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2023 giữa anh và chị D.

*** Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - anh Dương Đức K:**

Chị Nguyễn Thị D có cho anh Nguyễn Văn H thuê diện tích đất khoảng 09 mẫu đất tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng giữa hai bên ký ngày 05/4/2023, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 10/4/2023, giá thuê đất 05 năm là 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng. Thanh toán tiền thuê đất làm 02 lần, mỗi lần 50%; thanh toán vào ngày 30/3/2023 và 30/9/2023. Anh H đã thanh toán cho chị D 575.000.000 đồng khi ký hợp đồng; số tiền còn lại anh H có nghĩa vụ thanh toán vào ngày 30-9-2023. Mục đích thuê đất là phơi bã xác mì.

Khi ký hợp đồng, anh H đã thanh toán cho chị D 575.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó anh H đã sử dụng đất thuê không đúng mục đích, tự ý cho người thuê đất để trồng lúa; không trả tiền thuê đất cho chị D theo đúng thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng. Đến cuối tháng 10 năm 2023, chị D lấy lại đất và thông báo cho anh H biết. Từ cuối tháng 10 năm 2023 chị D đã cải tạo lại đất và trồng mì.

Do anh H đã vi phạm hợp đồng nên chị D không đồng ý trả lại cho anh H 575.000.000 đồng; chị D đồng ý chấm dứt hợp đồng; nhưng không đồng ý trả tiền lại cho anh H.

Bản án sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 428 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với chị Nguyễn Thị D về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H 460.000.000 (bốn trăm sáu mươi triệu) đồng;

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H về yêu cầu trả số tiền 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng.

3. Công nhận thoả thuận giữa anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị D về chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05-4-2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu kháng cáo: Chị Nguyễn Thị D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc chị D trả cho anh H số tiền 575.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

- Anh H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- **Về tố tụng:** việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:** đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị D. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị D làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị D, thấy rằng:

[2.1] Về nội dung tranh chấp: ngày 05-4-2023 anh Nguyễn Văn H đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 06, diện tích 90.000 m², tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh do chị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 10-4-2023 đến ngày 10-4-2028; giá thuê 1.150.000.000 đồng, anh H đã thanh toán cho chị D số tiền 575.000.000 đồng, còn thanh toán 575.000.000 đồng còn lại vào ngày 30-9-2023; mục đích thuê là phơi xác mìn. Hợp đồng thuê quyền sử dụng giữa anh H và chị D có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N.

[2.2] Về hình thức và nội dung của hợp đồng: hai bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo hình thức theo quy định và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[2.3] Xét việc thực hiện hợp đồng:

+ Sau khi ký xong hợp đồng anh H đã thanh toán cho chị D số tiền 575.000.000 đồng, anh H đã nhận và sử dụng đất. Tuy nhiên, anh H không phơi xác mìn như đã thoả thuận trong hợp đồng mà cho người khác thuê lại để trồng lúa khi chưa có sự đồng ý của chị D. Do đó, có cơ sở xác định anh H đã vi phạm hợp đồng về cho thuê lại đất và nghĩa vụ sử dụng đúng mục đích thuê theo quy định tại Điều 476 và Điều 480 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, theo hợp đồng anh H phải thanh toán cho chị D 575.000.000 đồng còn lại vào ngày 30-9-2023. Nhưng đến hạn anh H không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng.

+ Chị D sau khi phát hiện việc anh H sử dụng đất sai mục đích thuê đã không liên lạc để thông báo cho anh H biết việc sai phạm mà tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê vào tháng 10-2023 là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H. Việc tự ý chấm dứt hợp đồng của chị D là vi phạm về nghĩa vụ báo trước theo quy định tại khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự.

[2.4] Do đó, xét thấy hai bên đều vi phạm nghĩa vụ cho thuê theo hợp đồng nên xét lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là của hai bên. Tại cấp sơ thẩm hai bên thống nhất không tiếp tục hợp đồng thuê nên buộc chị D phải thanh toán lại cho anh H số tiền đã nhận. Tuy nhiên, cần khấu trừ thời gian anh H đã nhận và sử dụng đất là 6 tháng, thành tiền là 115.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền anh H đã sử dụng đất thì buộc chị D có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền 460.000.000 đồng.

[3] Từ đó cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, đúng đắn nội dung vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự. Chị D kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo của chị D không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo; kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị D;
- Giữ nguyên Bản án số 93/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 428 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với chị Nguyễn Thị D về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền 460.000.000 (bốn trăm sáu mươi triệu) đồng;

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H về yêu cầu chị Nguyễn Thị D trả số tiền 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng.

3. Công nhận thoả thuận giữa anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị D về chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05-4-2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Án phí phúc thẩm: chị Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng phúc thẩm theo Biên lai thu số: 0009617 ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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 thoả 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 và 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./.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h. Châu Thành;
- Chi cục THADS h. Châu Thành.
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Hồ Văn Cường