

Bản án số: 205/2025/DS-PT

Ngày 29-05-2025

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Hoàng

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chọn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 377/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Phạm Hồng V, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Phạm Hồng V, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn M - Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn M thuộc Đoàn luật sư tỉnh C. Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Minh D, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Bùi Thúy T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Thái Thị T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Minh D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V thống nhất trình bày:

Ngày 06 tháng 8 năm 2021, ông bà có ký hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông D, bà T2 phần đất có diện tích ngang 15m, dài 40m, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau do vợ chồng ông D, bà T2 đứng tên giấy chứng nhận. Thời hạn thuê là 10 năm tức là đến ngày 06 tháng 8 năm 2031. Giá thuê là 50.000.000 đồng/năm, trả tiền thuê đất hàng năm vào ngày 06 tháng 12 âm lịch. Sau khi thuê mặt bằng xong, ông bà tiến hành xây dựng công trình đổ bê tông toàn bộ phần diện tích đất thuê, mục đích thuê được các bên xác định là làm nơi kinh doanh trông gửi xe. Sau khi xây dựng xong, năm 2022 ông bà có đăng ký đấu nối để thực hiện hoạt động kinh doanh nhưng phần đất xây dựng là đất nông nghiệp, chưa có quy hoạch sử dụng cho việc đấu nối nên không đủ điều kiện để đấu nối do đó ông bà có đến thông báo với vợ chồng ông D, bà T2 về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng vợ chồng ông D, bà T2 không đồng ý. Ngày 24 tháng 3 năm 2023 vợ chồng ông D, bà T2 chủ động bán cho bà Thái Thị T1 phần đất có chiều ngang 6m nằm trong vị trí phần đất của ông bà đã thuê, việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D, bà T2 và bà T1 không có trao đổi với ông bà. Do vợ chồng ông D, bà T2 bán phần đất cho bà T1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thuê là ông bà cũng như mục đích cho thuê đất không thực hiện được nên ông bà khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và thanh toán lại giá trị xây dựng theo kết quả định giá là 269.080.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông bà giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu, yêu cầu bồi thường giá trị đã đầu tư xây dựng trên phần đất của ông Võ Minh D, bà Thái Thị T1 với số tiền $197.656.000 \text{ đồng} / 2 = 98.828.000 \text{ đồng}$. Ông bà xin rút lại yêu cầu bồi thường giá trị đã đầu tư xây dựng trên đất hành lang lộ giới do nhà nước quản lý.

Bị đơn là vợ chồng ông D, bà T2, người đại diện hợp pháp của bà T2 là ông T thống nhất trình bày:

Ông bà xác định có cho vợ chồng ông H, bà V thuê phần đất như vợ chồng ông H, bà V trình bày. Phương thức thuê, diện tích thuê thống nhất như trình bày nguyên đơn. Tháng 3 năm 2023, ông bà chủ động chuyển nhượng cho bà Thái Thị T1 phần đất thuộc một phần trong vị trí đất của ông bà đã cho nguyên đơn thuê trước đó, việc chuyển nhượng đã hoàn thành và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất chuyển nhượng cho bà T1, hiện nay ông bà đã thỏa thuận với bà T1 về việc vẫn tiếp tục cho vợ chồng nguyên đơn thuê đến khi hết thời

hạn thuê mà ông bà đã thoả thuận với vợ chồng ông H, bà V. Trường hợp nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất thì ông bà không đồng ý thanh toán lại giá trị xây dựng trên đất như yêu cầu nguyên đơn.

Bị đơn xác định hiện vợ chồng ông H, bà V vẫn còn nợ bị đơn số tiền thuê đến hạn (làm tròn) là 50.000.000 đồng nên ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà V trả số tiền thuê đất còn nợ 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị T1 trình bày: Bà xác định năm 2023, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà T2 phần đất ngang 6m dài 47m nằm trong phần đất vợ chồng ông H, bà V đang thuê và sử dụng. Thời điểm chuyển nhượng bà có biết việc vợ chồng ông H, bà V đang thuê và sử dụng và đã sang lấp, đổ bê tông xong mặt bằng, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2023. Từ thời điểm chuyển nhượng đến nay đất vẫn do vợ chồng ông H, bà V sử dụng nên bà và vợ chồng ông D, bà T2 thống nhất thoả thuận cho vợ chồng ông D, bà T2 thuê lại bằng thời gian mà vợ chồng ông D, bà T2 cho vợ chồng ông H, bà V thuê (tức là đến hết ngày 06 tháng 8 năm 2031). Tiền thuê đất vợ chồng ông D, bà T2 trả cho bà theo thoả thuận. Bà xác định bà vẫn đảm bảo thời gian thuê đất cho vợ chồng ông H, bà V. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này nếu có phát sinh tranh chấp bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V; không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2.

Tuyên bố “Hợp đồng thuê mặt bằng làm nhà xe” ngày 06 tháng 8 năm 2021 giữa bên thuê là ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V với bên cho thuê là ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V trả lại cho vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thị T2 398,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 919, tờ bản đồ số 03 (chỉnh lý năm 2023), tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tứ cận phần đất tương ứng với vị trí số 2, 3 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Buộc vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V với số tiền 98.828.000 (chín mươi tám triệu tám trăm hai mươi tám nghìn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V thanh toán 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền thuê đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 18 tháng 12 năm 2024 bị đơn ông Võ Minh D kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Phú H và bà

Phạm Hồng V; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông H và bà V trả tiền thuê đất tới ngày xét xử là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa là đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh D, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của ông D, bà T2 về việc buộc ông H, bà V trả số tiền thuê đất là 12.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Võ Minh D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông D nêu lý do kháng cáo cụ thể là: Cấp sơ thẩm khi đánh giá chứng cứ và xem xét yếu tố lỗi thì cho rằng lỗi của cả hai bên là chưa phù hợp vì khi xác lập hợp đồng thuê đất, phía ông H và bà V đã đến xem đất và biết rõ hiện trạng là đất nuôi trồng thủy sản nhưng vẫn đồng ý thuê để làm mặt bằng nhà xe. Sau khi ký hợp đồng thuê, phía bị đơn đã bàn giao đất đúng thỏa thuận, việc phía nguyên đơn xin cấp phép xây dựng nhưng cấp có thẩm quyền không cho phép dẫn đến không kinh doanh được là do lỗi của ông H và bà V không chấp hành pháp luật nên nguyên đơn phải tự chịu, không liên quan đến bị đơn.

Xét khi các bên xác lập hợp đồng thuê đất vào ngày 06/8/2021 quyền sử dụng đất là của vợ chồng ông D, bà T2, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS730154 năm 2019. Theo giấy chứng nhận được cấp, mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước. Khoản 1 Điều 170 Luật đất đai 2013 quy định nghĩa vụ của người sử dụng đất là phải “*Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Việc các bên xác lập hợp đồng thuê đất để đầu tư làm nhà xe là sai với mục đích đất đã được cấp. Căn cứ Điều 123, 408 Bộ luật dân sự 2015 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để làm nhà xe là giao dịch dân sự vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của luật và hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của vợ chồng ông H, bà V được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Đối với việc xác định mức độ lỗi của các bên thấy rằng: Vợ chồng ông H, bà V phải có nghĩa vụ tìm hiểu thông tin liên quan đến mục đích sử dụng đất cũng như xin cấp phép xây dựng trước khi thực hiện việc đầu tư xây dựng, để đảm bảo tài sản được sử dụng ổn định, hiệu quả. Tuy nhiên vợ chồng ông H, bà V đã không thực

hiện trước mà lại tiến hành đầu tư xây dựng khi chưa xin phép và chưa được cấp phép của cơ quan có thẩm quyền. Do vậy vợ chồng ông H, bà V có lỗi trong việc đầu tư xây dựng gây ra thiệt hại. Đối với vợ chồng ông D, bà T2 mặc dù biết rõ mục đích sử dụng đất của mình là đất trồng lúa nhưng lại cho thuê để làm nhà xe là sử dụng đất không đúng mục đích. Do vậy khi công trình xây dựng xong không được cấp phép hoạt động cũng có phần lỗi của vợ chồng ông D, bà T2. Án sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng thuê đất vô hiệu là lỗi của cả bên thuê và bên cho thuê nên buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là phù hợp, đúng quy định. Lý do kháng cáo của ông D cho rằng hợp đồng thuê đất vô hiệu hoàn toàn không có lỗi của bị đơn là không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D buộc nguyên đơn ông H và bà V thanh toán tiền thuê đất còn thiếu là 100.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện ban đầu với yêu cầu tiền thuê đất là 50.000.000 đồng. Xét thấy ông H, bà V thừa nhận vẫn chưa thanh toán tiền thuê của 01 năm còn lại với số tiền 50.000.000 đồng. Do giao dịch hợp đồng giữa các bên là vô hiệu đồng thời các đương sự cũng thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng này nên bị đơn ông D yêu cầu phía nguyên đơn thanh toán tiền thuê 01 năm là 50.000.000 đồng là chưa phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn chấp nhận thanh toán tiền thuê đất còn thiếu đến ngày nguyên đơn khởi kiện là 03 tháng bằng 12.600.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh D, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh D, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn 03 tháng tiền thuê đất bằng 12.600.000 đồng là phù hợp với nhận định trên.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo là ông Võ Minh D không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 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 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 377/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2.

1. Tuyên bố “Hợp đồng thuê mặt bằng làm nhà xe” ngày 06 tháng 8 năm 2021 giữa bên thuê là ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V với bên cho thuê là ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V trả lại cho vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thị T2 398,5m² đất thuộc một phần thửa đất số 919, tờ bản đồ số 03 (chỉnh lý năm 2023), tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Tứ cận phần đất tương ứng với vị trí số 2, 3 trên sơ đồ Bản vẽ hiện trạng ngày 27/6/2024 của Công ty TNHH MTV T3).

3. Buộc vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V với số tiền 98.828.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V thanh toán 12.600.000 đồng tiền thuê đất.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V thanh toán 37.400.000 đồng tiền thuê đất.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 7.235.500 đồng, buộc vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 phải chịu. Vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V đã nộp xong nên buộc vợ chồng ông D, bà T2 trả lại cho vợ chồng ông H, bà V số tiền 7.235.500 đồng.

Đối với khoản tiền nêu trên, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong khoản tiền phải thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 phải chịu 7.111.000 đồng, được khấu trừ vào 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006695 ngày 09/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời; vợ chồng ông Võ Minh D, bà Bùi Thúy T2 còn phải nộp 5.861.000 đồng.

Vợ chồng ông Nguyễn Phú H, bà Phạm Hồng V phải chịu 630.000 đồng, được đối trừ vào số tiền 9.925.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006422 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Trần Văn Thời; ông H bà V được nhận lại số tiền còn lại là 9.295.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Minh D không phải chịu, ông D đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005060 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Châu Minh Hoàng