

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 142/2022/DS-PT

Ngày: 27 - 7 - 2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha.

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông L1, sinh năm 1969; Có mặt.

Địa chỉ: Xã T1, huyện T3, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà H, sinh năm 1954; Có mặt.

2.2. Anh T, sinh năm 1987; Vắng mặt.

2.3. Chị L2, sinh năm 1989; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã T2, huyện T3, tỉnh Kiên Giang.

3. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông L1 trình bày:**

Nguyên vào ngày 28/02/2020 bà H và các con là anh T, chị L2 có cho ông thuê đất trồng lúa với diện tích là 15 công tầm lớn (tương đương diện tích là 19.440m²), giữa hai bên có làm hợp đồng thuê đất trồng lúa (giấy tay) vào ngày 28/02/2020, thời hạn thuê đất là 36 tháng, kể từ ngày 28/02/2020 đến ngày 28/02/2023, với giá thuê đất là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) và ông đã giao đủ số tiền 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) cho bà H và các con là anh T, chị L2 nhưng đến khi ông vào nhận phần đất lúa để canh tác thì ông được biết phần đất lúa trên bà H và các con là anh T, chị L2 đã cho người khác thuê để canh tác.

Ông có gặp bà H và các con là anh T, chị L2 thỏa thuận và thương lượng để ông nhận lại số tiền 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) của ông, nhưng bà H và các con là anh T, chị L2 chỉ hứa hết lần này đến lần khác mà không thực hiện việc trả lại cho ông số tiền thuê đất là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), cố ý tránh mặt ông và đến nay không trả lại cho ông số tiền thuê đất trên.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, anh T, chị L2 trả lại cho ông số tiền là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

*** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn bà H trình bày:**

Nguyên vào ngày 28/02/2020 bà Hiền và các con là anh T, chị L2 có cho ông L1 thuê đất trồng lúa với diện tích là 15 công tầm lớn (tương đương diện tích là 19.440m²), giữa hai bên có làm hợp đồng thuê đất trồng lúa (giấy tay) vào ngày 28/02/2020, thời hạn thuê đất là 36 tháng, kể từ ngày 28/02/2020 đến ngày 28/02/2023, với giá thuê đất là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) và ông L1 đã giao đủ số tiền 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) cho bà và các con là anh T, chị L2.

Sau khi bà ký hợp đồng thuê đất trồng lúa ngày 28/02/2020 với ông L1 thì ông L1 thường xuyên đến nhà của bà gây áp lực cho bà, dẫn đến bà rất tức giận và không giao đất ruộng cho ông L1 canh tác theo đúng như hợp đồng thuê đất trồng lúa ngày 28/02/2020 và bà cũng không trả lại 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) tiền thuê đất cho ông L1.

Nay tại Tòa án, bà không đồng ý thực hiện theo hợp đồng thuê đất trồng lúa ngày 28/02/2020 với ông L1 và không đồng ý trả lại cho ông L1 số tiền thuê đất là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Vì ông L1 đã gây quá nhiều áp lực cho gia đình bà dẫn đến gia đình bà gặp nhiều mâu thuẫn và rối ren.

* Bị đơn anh T và chị L2 vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Kiên Giang quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L1.
2. Bác lời khai nại của bị đơn bà H.

3. Buộc bà H, anh T, chị L2 trả cho ông L1 số tiền là 135.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

*** Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 20/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị với nội dung:** Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Vị đại viện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Nguyên đơn ông L1 yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn bà H yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L1.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự và phát biểu của vị đại viện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông L1 yêu cầu bà H, anh T và chị L2 trả cho ông L1 số tiền thuê đất 135.000.000đ. Bị đơn bà H không đồng ý thực hiện theo hợp đồng thuê đất trồng lúa ngày 28/02/2020 với ông L1 và không đồng ý trả lại cho ông L1 số tiền thuê đất là 135.000.000đ.

[3] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm nhận định, qua xem xét các chứng cứ và lời khai của các đương sự cho thấy theo bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 16/11/2021 bà H thừa nhận có cho ông L1 thuê đất trồng lúa với diện tích là 15 công tầm lớn (tương đương diện tích là 19.440m²), giữa hai bên có làm hợp đồng thuê đất trồng lúa (giấy tay) vào ngày 28/02/2020, thời hạn thuê đất là 36 tháng, kể từ ngày 28/02/2020 đến ngày 28/02/2023, với giá thuê đất là 135.000.000đ và ông L1 đã giao đủ số tiền 135.000.000đ cho bà H, anh T, chị L2, nhưng đến nay thì bà H, anh T, chị L2 lại không giao phần đất trồng lúa với diện tích là 15 công tầm lớn (tương đương diện tích là 19.440m²) cho ông L1 canh tác theo như thỏa thuận hợp đồng thuê đất trồng lúa (giấy tay) vào ngày 28/02/2020. Do đó cho thấy bà H, anh T, chị L2 đang chiếm hữu số tiền 135.000.000đ của ông L1.

Từ những căn cứ trên, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L1, buộc bà H, anh T và chị L2 trả cho ông L1 số tiền là 135.000.000đ là chưa đủ căn cứ, chưa thu thập làm rõ các nội dung và vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Về nội dung, cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ các nội dung sau: Chưa làm rõ chị L2 có tham gia giao dịch theo hợp đồng và có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong giao dịch thuê đất không để xem xét nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo yêu cầu khởi kiện của ông L1; không tuyên xử lý hậu quả của hợp đồng thuê đất trồng lúa ngày 28/02/2020.

Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định không đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp, nên không thông báo và chuyển hồ sơ để Viện kiểm sát cùng cấp phân công Kiểm sát viên tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và dẫn đến việc áp dụng không đúng điều luật của Bộ luật dân sự.

Anh T và chị L2 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tất cả các văn bản thủ tục tố tụng của Tòa án tổng đạt cho anh Thuận và chị Ly đều do bà Hiền nhận thay, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện việc thẩm tra xác minh thực tế anh Thuận và chị Ly còn ở tại địa chỉ theo đơn khởi kiện của ông L1 hay không để xác định thủ tục tổng đạt của Tòa án là hợp lệ làm căn cứ giải quyết vắng mặt đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Kiên Giang.

1. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét lại trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện T3;
- Chi cục THADS huyện T3;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo