TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số:117/2023/DS-PT
Ngày 26 tháng 5 năm 2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng thuê đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà và Ông Cao Minh Lễ

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 268/2012/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2012; về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2012/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2012, của Toà án nhân dân huyện TT bị kháng cáo;

1. Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1979, nơi cư trú: Ấp HL2, xã TH, huyện CĐ, Thành phố Cần Thơ;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông V, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số 100, ấp TL2, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ; văn bản ủy quyền lập ngày 09/5/2023 tại Ủy ban nhân dân xã TH, huyện CĐ. (có mặt)

2. Bị đơn: A, sinh năm 1935; nơi cư trú; Ấp NP, xã LAT, huyện TT, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông G, sinh năm 1958, nơi cư trú: Số 157, tổ 5, ấp BL, xã BC, huyện CP, tỉnh An Giang, (có mặt)

3.2 Bà H1, sinh năm 1944, nơi cư trú: ấp BL, xã BC, huyện CP, tỉnh An Giang, (vắng mặt)

3.3 Ông S sinh năm 1976, nơi cư trú: ấp BT, xã BC, huyện CP, tỉnh An Giang, (vắng mặt)

3.4 Ông S1, sinh năm 1943, nơi cư trú: ấp TT, xã NT, huyện TT, tỉnh An Giang, (vắng mặt)

3.5 Ông H2, sinh 1981; nơi cư trú: ấp HB, xã CĐ, huyện CT, tỉnh An Giang, (vắng mặt)

Người kháng cáo: A là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông H trình bày: Ngày 15/9/2011, ông H có thỏa thuận thuê đất nông nghiệp của A và G diện tích 220.000m^2, đất trồng lúa, tại Ấp NP, xã LAT, huyện TT; với giá thuê 1.750.000đ/1000m^2, thời hạn thuê 12 tháng (tính từ ngày 30/8/2011 al đến 30/8/2012 al). Sau khi thuê ngày 15/11/2011al ông H xuống giống vụ Đông Xuân năm 2011, thì Đoàn cưỡng chế đất đai của Ủy ban nhân huyện TT đã cưỡng chế và trục bỏ toàn bộ diện tích lúa đang trồng trên đất và thu hồi đất theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Nay, ông H yêu cầu ông A và ông G phải liên đới bồi thường cho ông H số tiền: Chi phí đầu tư xuống giống: 167.315.000đ; tiền thuê đất 385.000.000đ; tổng cộng là 552.315.000đ;

Bị đơn A trình bày: ông A thừa nhận có cho ông H thuê đất theo diện tích và giá như ông H trình bày; sau khi thuê ông H đã xuống giống nhưng Ủy ban nhân dân huyện TT cưỡng chế, việc này do lỗi của Ủy ban nhân dân huyện TT; nên Ủy ban nhân dân huyện TT có trách nhiệm bồi thường;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông G trình trình bày: ngày 20/02/2011 al ông có thuê của A diện tích 220.000m^2 đất ruộng với giá 1.350.000đ/1000m^2; sau đó tôi chia lại cho ông S 40.000m^2; ông S1 40.000m^2 và bà H 40.000m^2; sau đó cha ông bị bệnh nên ông G không canh tác được mà cho ông H thuê lại và các ông bà S, S1 và bà H2 cũng đồng ý; nên ông H làm hợp đồng thuê đất lại với ông A; sau đó đất bị thu hồi thì ông A phải chịu trách nhiệm trả lại cho ông H; ông không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới với ông A; vì ông cũng là người thuê đất của ông A;

Các ông bà S, S1 và bà H đều thống nhất lời khai của ông G; còn ông H2 khai đã thuê đất của ông A từ năm 2010; ông H2 canh tác đúng theo hợp đồng thuê và đã trả lại đất cho ông A xong; ông H2 không còn liên quan đến việc thuê đất của ông A;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2012/DS-ST ngày 24/8/2012 của Toà án nhân dân huyện TT đã xử:

Căn cứ Điều 127, điều 137, Điều 703, 710 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí;

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H, G với A là hợp đồng vô hiệu;

- Buộc A phải trả lại cho ông H tiền thuê đất là 385.000.000đ và chi phí xuống giống 167.315.000đ; tổng cộng 552.315.000đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: A phải chịu 27.615.000 đồng tiền án phí; hoàn lại cho ông H 13.045.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009648 ngày 06/3/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TT;

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; thời hạn thi hành án dân sự của các đương sự theo quy định pháp luật;

Ngày 01/9/2012 và ngày 12/9/2012 A có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung yêu cầu các nội dung sau:

- Tạm hoãn phiên tòa, chờ Tòa án nhân dân huyện TT xét xử vụ án hành chính mà ông khởi kiện;

- Hủy bản án sơ thẩm; xử buộc Ủy ban nhân dân huyện TT phải bồi thường toàn bộ số tiền 552.315.000đ cho ông H;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; cam kết không cung cấp chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa; cho thấy cấp sơ thẩm đã xét xử buộc bị đơn ông A trả số tiền 552.315.000đ cho ông H là có căn cứ; tại phiên tòa ông V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận ông A có trách nhiệm trả cho ông H số tiền 400.000.000đ; đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận này; do ông A người cao tuổi nên xem xét cho ông A miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông A nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ; được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt; việc xét xử không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn A thì thấy;

[3.1] Diện tích đất 220.000m^2 mà A cho ông H thuê là thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã LAT, huyện TT, tỉnh An Giang theo Quyết định số 104/QĐ.UB ngày 01/3/1996 của Ủy ban nhân dân huyện TT và Quyết định số 385/QĐ.UBKN ngày 03/8/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, sau khi có các quyết định nêu

trên, đáng lý ông A phải chấp hành; nhưng ông A lại lấy đất cho ông H2 thuê canh tác xong; ông A lại tiếp tục cho ông G thuê giá 1.350.000đ/1000m^2, nhưng do điều kiện khách quan nên ông G, ông S, ông S1 và bà H không canh tác; nên tìm người cho thuê lại và ông H thuê lại với giá 1.750.000đ/1000m^2;

[3.2] Ngày 15/9/2011, ông H đến gặp ông A, ông G để thỏa thuận thuê lại toàn bộ diện tích 220.000m^2 với giá 1.750.000đ/1000m^2; ông G đồng ý cho thuê lại; nên giữa ông H và A giao dịch trực tiếp với nhau, theo Hộp đồng thuê đất lập ngày 15/9/2011 (BL 20); sau khi thuê đất thì ông H có đầu tư chi phí xuống giống vụ Đông xuân, thì Đoàn cưỡng chế của Ủy ban nhân dân huyện TT vào cưỡng chế toàn bộ diện tích đất đã nêu ở trên;

[3.3] Tại hợp đồng thuê đất ngày 15/9/2011 giữa ông A với ông H, trong hợp đồng có ghi biên nhận 29/9/2011 dl, thể hiện ông A có nhận đủ tiền thuê đất của ông H là 385.000.000đ; tại phiên tòa ông A thừa nhận đã nhận tiền trực tiếp từ ông H và chữ ký tên trong hợp đồng thuê và biên nhận tiền là chữ ký tên của ông A; nên ông H yêu cầu ông A trả lại tiền thuê đất là có căn cứ; quá trình giải quyết ông H có yêu cầu bồi thường tiền chi phí đầu tư trên đất vụ Đông xuân năm 2011 167.315.000đ

[4] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự; sau khi nghe Hội đồng xét xử phân tích, động viên đã tự nguyện thỏa thuận, thống nhất như sau:

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/9/2011 (dl); giữa ông H với A vô hiệu;

- Buộc A phải trả lại cho ông H tiền thuê đất là 385.000.000đ và chi phí xuống giống vụ Đông xuân năm 2011: 15.000.000đ; tổng cộng 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: A là người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ, phúc thẩm theo luật định;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 điều 148; điều 300, điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 127, điều 137, Điều 703, 710 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí.

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn A;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2012/DSSP ngày 24/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh An Giang.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H với A là vô hiệu;

- Buộc A phải trả lại cho ông H tiền thuê đất là 385.000.000đ và chi phí xuống giống vụ Đông xuân năm 2011 là: 15.000.000đ; tổng cộng 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Kể 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 phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: A được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm;

Hoàn lại cho ông H số tiền 13.045.000 đồng (Mười ba triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009648 ngày 06/3/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TT, tỉnh An Giang

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 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.

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

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

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND. AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự " Để thi hành"
- *Lưu: HS.*

Nguyễn Văn Sơn