

Bản án số: 200 /2023/DS-PT
Ngày: 16 - 11 - 2023
“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 Nguyễn Văn Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hưng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 197/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1956 và bà Bùi Thị Nga, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: ấp An Thạnh, xã Tân An Thạnh, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện cho ông Triết, bà Nga theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2023: Ông Nguyễn Thanh Ng, sinh năm 1968 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 9, khóm Tân Lợi, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Đoàn Văn D, sinh năm 1984 và bà Lê Thị cà T, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 540/1, ấp Tân Lợi, xã Phong Hòa, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 3 năm 2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Tr, bà Bùi Thị Nga và trong quá trình giải quyết ông Nguyễn Thanh Ng đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 10/2015, vợ chồng ông Triết, bà Nga có cho ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T thuê 04 công đất tầm 2,8m, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 14, diện tích 13.615,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Thạnh, xã Tân An Thạnh, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ tháng 10/2015 đến tháng 10/2025, hết thời hạn thuê thì ông Dữ, bà Tiếm phải trả lại đất cho ông Triết, bà Nga, giá thuê là 15.000.000 đồng/công/năm, tiền thuê đất sẽ trả vào ngày 15/10 âm lịch hàng năm. Hai bên có làm hợp đồng cho thuê đất bằng giấy tay vào tháng 10/2015 nhưng bên ông Dữ không ký tên vào hợp đồng. Ông Triết, bà Nga giao đất cho ông Dữ và bà Tiếm tiến hành cải tạo đất trồng cam Xoàn từ tháng 10/2015.

Ông Dữ và bà Lê Tiếm trả tiền thuê đất cho ông Triết, bà Nga được 03 năm đầu là năm 2016, 2017, 2018. Từ năm 2019, 2020, 2021, 2022 thì ông Dữ, bà Tiếm chưa trả tiền thuê đất cho ông Triết, bà Nga. Ông Triết, bà Nga đã nhiều lần yêu cầu ông Dữ, bà Tiếm thanh toán số tiền thuê đất 04 năm bằng 60.000.000 đồng, nhưng ông Dữ, bà Tiếm không trả mà còn thách thức ông Triết, bà Nga đi thưa. Nay ông Triết, bà Nga yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết như sau: Buộc ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T trả cho ông Nguyễn Minh Tr và bà Lê Thị Nga số tiền thuê đất 04 năm từ năm 2019, 2020, 2021, 2022 số tiền là 60.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 473, 474, 476, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga:

Buộc ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T trả cho ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga số tiền nợ của 04 năm thuê đất từ năm 2019, 2020, 2021, 2022 là 60.000.000 đ (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T nộp 3.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02/8/2023 Tòa án nhân dân huyện Bình Tân nhận đơn kháng cáo của ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T.

- Do sửa bản án sơ thẩm, ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T không phải chịu án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm sẽ được tính lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tòa án nhân dân huyện Bình Tân nhận đơn kháng cáo ngày 02/8/2023 của ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Ngày 24/10/2023, ông Nguyễn Thanh Ng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt; ngày 24/10/2023, ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T có đơn xin giải quyết vắng mặt là đúng theo quy định Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga cung cấp bản pho to hợp đồng cho thuê đất tháng 10/2015, nội dung là ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T thuê đất để trồng cam, ông Triết và bà Nga đã giao đất cho ông Dữ, bà Tiềm canh tác, thời hạn thuê 10 năm, thỏa thuận kể từ tháng 10/2015 đến tháng 10/2025, hết thời hạn thuê đất thì ông Dữ, bà Tiềm trả lại đất cho ông Triết, bà Nga. Giá thuê 15.000.000 đồng/01 năm/04 công, tiền thuê đất sẽ trả vào ngày 15/10 âm lịch hàng năm. Hai bên có lập hợp đồng cho thuê đất bằng giấy tay vào tháng 10 năm 2015, nguyên đơn cũng thừa nhận là bên ông Dữ và bà Tiềm không ký vào hợp đồng cho thuê đất.

Xét thấy, nguyên đơn cung cấp bản pho to hợp đồng thuê đất chỉ có nguyên đơn ký tên, còn phía bị đơn không ký tên vào hợp đồng cho thuê đất. Bị đơn kháng cáo không thừa nhận có việc cho thuê đất trồng cam, bản khai ngày 24/10/2023 của ông Dữ và bà Tiêm trình bày là không thuê đất của ông Triết, bà Nga, mà giữa hai bên là hợp đồng hợp tác một bên có đất, một bên có tiền cùng hợp tác để trồng cam, bán chia lợi nhuận nên hợp đồng cho thuê đất do nguyên đơn cung cấp không có giá trị pháp lý. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn tiền nợ 04 năm thuê đất số tiền 60.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Cấp sơ thẩm giải quyết là không có căn cứ nên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

[3] Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 91, 93, 95, 147, 148, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 385, 398, 401 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, 15 khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga về việc yêu cầu ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T trả cho ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga số tiền nợ của 04 năm thuê đất từ năm 2019, 2020, 2021, 2022 là 60.000.000 đ (sáu mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Minh Tr và bà Bùi Thị Nga.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Đoàn Văn D và bà Lê Thị cà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho ông Đoàn Văn D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số N⁰ 0003092 ngày 04/8/2023 và trả cho bà Lê Thị cà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số N⁰ 0003091 ngày 04/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

3. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND huyện Bình Tân: 01;
- THADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06.

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

Nguyễn Văn Dũng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Đăng

Phạm Trường Thọ

Nguyễn Văn Dũng

