

Bản án số: 262/2020/DS-PT

Ngày 24 - 11 - 2020

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 Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiêm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 247/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã A, thành phố M, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Nuôi - Văn phòng Luật sư Ánh Sáng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Trường trung học cơ sở A 2.

Địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố M, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Trung Đ, sinh năm 1979 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố M, tỉnh C.

2. Ủy ban nhân dân xã A, thành phố M, tỉnh C.

Địa chỉ: Số 117, ấp 2, xã A, thành phố M, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1985 (có mặt).

3. Ông Nguyễn Trí N, sinh năm 1976 – chức vụ: Chủ tịch Công đoàn Trường trung học cơ sở An Xuyên 2 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã A, thành phố M, tỉnh C.

Người kháng cáo: Bị đơn là bà Huỳnh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Huỳnh Thị L trình bày:

Vào năm 2013, bà L cùng chồng là ông Nguyễn Văn T có thuê một phần đất tại khuôn viên Trường trung học cơ sở A 2, thuộc ấp 6, xã A, thành phố M, tỉnh C (gọi tắt là Trường). Phần đất thuê có diện tích là 3.400m², giá thuê là 450.000 đồng/năm. Khi thuê có làm hợp đồng thuê nhưng bị thất lạc. Đến ngày 15/8/2015 vợ chồng ông, bà thuê thêm 02 ao nuôi cá nên Trường cho thuê phần đất có diện tích 3.400m², giá thuê đất mỗi năm là 300.000 đồng, thời hạn thuê đất không xác định, thỏa thuận khi nào Trường có nhu cầu cần sử dụng thì vợ chồng bà trả đất lại cho Trường. Riêng đối với ao cá thì thời hạn thuê là 03 năm. Thời gian trả tiền thuê đất 06 tháng trả một lần. Sau khi thuê đất, vợ chồng bà đã trồng 13.000 cây tràm trên toàn bộ diện tích đã thuê. Đến năm 2017 Trường yêu cầu trả lại đất, nên vợ chồng bà đã trả lại diện tích đất 1.700m² và trả lại 02 cái ao nuôi cá, diện tích đất thuê còn lại khoảng 1.700m² Trường yêu cầu vợ chồng bà thu hoạch tràm trả lại đất, do hiện nay vợ chồng bà còn quản lý khoảng 7.000 cây tràm chưa đến tuổi thu hoạch, nên vợ chồng bà yêu cầu được tiếp tục thuê đất đến tháng 12/2022 sẽ thu hoạch tràm và trả lại đất. Trong thời gian thuê đất, vợ chồng bà đã trả cho Trường tiền thuê đất đến năm 2017 với tổng số tiền là 2.250.000 đồng. Hiện nay, nếu Trường yêu cầu trả lại đất thuê thì yêu cầu Trường phải bồi thường chi phí đầu tư trên đất số tiền là 135.450.000 đồng. Đối với 4.500 cây tràm của vợ chồng bà đã bị chặt vào năm 2017 có giá trị 112.500.000 đồng, vợ chồng bà đã rút đơn yêu cầu, không yêu cầu Trường bồi thường.

Bị đơn, do người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Trung Đ trình bày:

Vào năm 2013 ông không xác định được Trường có cho vợ chồng bà L thuê đất hay không vì không có hợp đồng thuê đất. Đến năm 2015 ông Nguyễn Thanh H là hiệu trưởng có ký hợp đồng cho vợ chồng bà L và ông T là thầy cô dạy trong Trường thuê để trồng trọt tăng thêm thu nhập, hợp đồng thuê lập ngày 15/8/2015. Theo hợp đồng thì phần đất thuê có diện tích 3.400m², giá thuê 300.000 đồng/năm, thời hạn thuê là khi nào Trường cần thì ông T, bà L phải trả lại đất cho Trường. Phần đất mà Trường cho thuê đã được Ủy ban nhân dân thành phố M giao đất nhưng Trường chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2017 ông T đã tự nguyện trả lại một phần đất đã thuê có diện tích khoảng 1.700m² nên Trường đã mượn người phát cỏ, không có chặt tràm của ông T, bà L. Năm 2018 do có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố M về quản lý tài sản công, Ủy ban không thống nhất việc Trường cho thuê đất nên Trường đã nhiều lần làm việc yêu cầu bà L, ông T thu hoạch tràm giao lại đất nhưng bà L không thực hiện. Sau đó, Trường có báo cáo lên Ủy ban nhân dân xã A, Ủy ban cũng đã làm việc và có văn bản yêu cầu ông T, bà L thu hoạch tràm, chấm dứt việc thuê đất nhưng bà L, ông T vẫn không thực hiện. Nay Trường không đồng ý theo yêu cầu của bà L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đến tháng 12/2022 và không đồng ý bồi thường thiệt hại do đầu tư trên đất số tiền 135.450.000 đồng. Yêu cầu ông T, bà L phải có nghĩa vụ thu hoạch tràm và trả lại phần diện tích đất

đã thuê còn lại cho Trường theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố M, Ủy ban nhân dân xã A và Phòng giáo dục thành phố M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Huỳnh Thị L.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã A, ông Nguyễn Văn M trình bày: Phần đất xây dựng Trường THCS A 2 có nguồn gốc là một phần do ông Đồng Văn G hiến, một phần do Ủy ban nhân dân thành phố M giao cho Ủy ban nhân dân xã A mua lại của người dân, phần đất trên Ủy ban giao cho Trường sử dụng từ khi tách Trường vào năm 1993 đến nay. Toàn bộ phần đất xây dựng Trường đến nay vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Trường cho bà L và ông T thuê, Ủy ban nhân dân xã A không biết, sau khi có tranh chấp Ủy ban nhân dân xã A mới biết và có yêu cầu bà L và ông T giao trả đất lại cho Trường theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố M vì phần đất thuê nói trên là đất công “*Đất theo diện được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất*”, mục đích sử dụng đất là đất chuyên dụng, mục đích dùng để xây dựng Trường. Nay Ủy ban nhân dân xã A thống nhất với ý kiến của Trường yêu cầu bà L, ông T phải thu hoạch tràm và trả lại phần đất đã thuê để Trường quản lý, sử dụng đúng mục đích.

Ông Nguyễn Trí N trình bày: Ông là chủ tịch Công đoàn của Trường THCS A 2, vào năm 2015 do ông T là giáo viên và bà L là cán bộ Văn phòng của Trường. Do muốn tạo điều kiện cho thầy cô trong Trường trồng trọt tăng thêm thu nhập nên mới cho bà L và ông T thuê phần đất phía sau của Trường chưa xây dựng với giá 300.000 đồng/năm. Khi cho thuê đất, ông là người ký hợp đồng, hiệu trưởng Trường cũng thống nhất nhưng không có văn bản ủy quyền cho ông. Trong quá trình thuê đất bà L, ông T đã trả tiền thuê đất được 02 năm (năm 2016, 2017) với số tiền 600.000 đồng, số tiền trên nộp vào quỹ Công đoàn của Trường. Khi có sự kiểm tra của Ủy ban nhân dân xã A, Phòng giáo dục thành phố M thì ông và lãnh đạo Trường đã bị kiểm điểm vì cho thuê đất không đúng quy định nên Trường và Công đoàn Trường có tổ chức nhiều cuộc họp động viên yêu cầu bà L, ông T khai thác tràm trả lại đất cho Trường nhưng bà L không đồng ý. Nay ông thống nhất với ý kiến của đại diện Trường là chấm dứt hợp đồng thuê đất nói trên, bà L và ông T phải có trách nhiệm khai thác tràm trả lại đất cho Trường quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Trường Trung học cơ sở A 2 và yêu cầu Trường Trung học cơ sở A 2 bồi thường thiệt hại số tiền 135.450.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Văn T với Trường trung học cơ sở A 2 là vô hiệu.

Buộc Trường Trung học cơ sở A 2 trả lại cho bà Huỳnh Thị L và ông Nguyễn Văn T số tiền thuê quyền sử dụng đất là 600.000 đồng.

Bà L và ông T được khai thác toàn bộ số cây tràm trên phần diện tích đất đã thuê, giao trả lại toàn bộ phần đất đã thuê có diện tích 1.700m² tọa lạc ấp 6, xã A, thành phố M cho Trường Trung học cơ sở A 2 quản lý, sử dụng.

Đình chỉ một phần khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc buộc Trường Trung học cơ sở A 2 bồi thường thiệt hại số tiền 189.550.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/8/2020 nguyên đơn là bà Huỳnh Thị L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu Trường tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nếu buộc trả đất thì yêu cầu Trường bồi thường thiệt hại số tiền 135.450.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận, bà L đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng yêu cầu Trường phải bồi thường giá trị toàn bộ cây tràm trên đất theo kết quả định giá là 135.450.000 đồng. Do Trường chưa có kế hoạch xây dựng nên Trường tiếp tục giữ các cây trồng trên đất cho đến thời gian khai thác.

Người đại diện theo ủy quyền của Trường đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà L, đồng ý trả lại cho bà L 600.000 đồng nhưng không đồng ý nhận toàn bộ số cây trồng trên đất và trả cho bà L 135.450.000 đồng vì Trường không có nhu cầu sử dụng số cây tràm trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L; sửa bản án sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau về tuyên buộc trả diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà L cho rằng đã thuê đất và trả tiền thuê đất cho Trường từ năm 2013, Trường không thừa nhận, bà L không có chứng cứ chứng minh. Tại hồ sơ thể hiện, bà L và Trường thống nhất hai bên ký hợp đồng thuê đất trồng cây và nuôi cá ngày 15/8/2015. Diện tích đất Trường cho bà L và ông T thuê là 3.400m², giá thuê đất trồng là 300.000 đồng/năm, thời hạn thuê đất trồng cây là đến khi Trường cần sử dụng là chấm dứt hợp đồng. Giá thuê hai ao nuôi cá là 1.500.000 đồng/năm. Thời hạn thuê hai ao nuôi cá là 3 năm. Tổng số tiền thuê đất mỗi năm là 1.800.000 đồng/năm. Thỏa thuận 06 tháng trả tiền thuê đất một lần vào tháng 4 âm lịch hàng năm (BL 36). Mặc dù, nội dung hợp đồng thể hiện là chuyển nhượng nhưng bà L và ông T đều thừa nhận là đất của Trường cho thuê. Bà L và ông T đều thừa nhận năm 2018 đã trả lại cho Trường diện tích đất thuê khoảng 1.700m² và hai ao nuôi cá xong. Riêng phần đất còn lại hiện nay bà L và ông T đang quản lý diện tích đất khoảng 1.700m² và đang trồng tràm nhưng theo biên bản đo đạc ngày 06/11/2020

thì diện tích đất bà L và ông T đang quản lý để trồng tràm có diện tích 1.861,4m². Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và ông T thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất với Trường và đồng ý trả lại cho Trường toàn bộ diện tích đất 1.861,4m² được Trường đồng ý trả lại cho bà L và ông T 600.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

[2] Đối với yêu cầu của bà L yêu cầu Trường tiếp tục quản lý số cây tràm trên đất và trả lại cho bà L 135.450.000 đồng tiền giá trị toàn bộ số cây tràm trên đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/02/2020. Bà L cho rằng do khi ký hợp đồng thuê đất hai bên đã thỏa thuận khi nào Trường cần sử dụng đất thì mới chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng hiện nay Trường chưa có kế hoạch xây dựng nên bà L yêu cầu Trường phải trả lại giá trị cây trồng trên đất do cây chưa đến thời gian khai thác.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại hồ sơ thể hiện công văn số 1221/UBND-KT ngày 25/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố M, về việc kiểm tra tình hình sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết và đề nghị chấm dứt việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, văn bản số 323/BC-UBND ngày 07/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã A và công văn số 510/PGDDT ngày 15/10/2020 của Phòng giáo dục và đào tạo yêu cầu Trường phải chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà L và ông T. Đồng thời, hợp đồng thuê đất hai bên cũng thỏa thuận khi nào Trường cần sử dụng thì chấm dứt hợp đồng thuê đất. Việc Trường yêu cầu bà L và ông T chấm dứt hợp đồng thuê đất và trả lại đất cho Trường là đúng theo thỏa thuận của các bên khi ký hợp đồng. Trường không vi phạm về thời gian cho thuê do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cho thuê làm thiệt hại cho bà L, bà L không chứng minh được lỗi của Trường đã làm thiệt hại cho bà L nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, về việc bà L yêu cầu Trường phải bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho bà L. Tuy nhiên, phần đất Trường cho bà L và ông T thuê để trồng tràm hiện nay theo kết quả định giá thì toàn bộ số cây tràm có giá trị là 135.450.000 đồng, do đó bà L và ông T có quyền khai thác cây để trả lại đất cho Trường.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà L nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Lễ ra cấp sơ thẩm phải buộc bà L chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của bà L không được chấp nhận, nhưng sau khi xét xử các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc tính án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L nên bà L phải chịu án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L.

Sửa bản án sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Huỳnh Thị L về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 15/8/2015 giữa bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Văn T với Trường Trung học cơ sở A 2. Bà Huỳnh Thị L và ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho Trường Trung học cơ sở A 2 diện tích đất thuê là 1.861,4m² tọa lạc ấp 6, xã A, thành phố M, tỉnh C. Vị trí đất như sau:

Hướng đông giáp đất Trường có kích thước BC = 42m.

Hướng tây giáp đất Trường có kích thước AD = 40m.

Hướng nam giáp đất Trường có kích thước DC = 43m.

Hướng bắc giáp đất Trường có kích thước AB = 47,8m.

(có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 06/11/2020).

Buộc Trường Trung học cơ sở A 2 phải trả lại cho bà Huỳnh Thị L và ông Nguyễn Văn T số tiền thuê đất là 600.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị L và ông Nguyễn Văn T được khai thác toàn bộ số cây trồng trên phần diện tích đất thuê là 1.861,4m².

Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị L, về việc yêu cầu Trường Trung học cơ sở A 2 bồi thường thiệt hại số tiền 135.450.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L, về việc buộc Trường Trung học cơ sở A 2 bồi thường thiệt hại số tiền 189.550.000 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 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí thẩm định giá: Bà Huỳnh Thị L phải chịu 7.000.000 đồng, bà L đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu là 300.000 đồng. Đã qua, bà L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001064 ngày 05/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L phải chịu 300.000 đồng. Đã qua, bà L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002315 ngày 18/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

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

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Bùi Thị Phương Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Phương Loan

