

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 204/2022/DS-PT
Ngày 28 – 7 – 2022
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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Út

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Tiêu Kim S, sinh năm 1947 (Có mặt);

2. Ông Hà Lâm D, sinh năm 1962 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh C ..

- Bị đơn:

1. Bà Mạc Thị C1, sinh năm 1944 (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Mạc Thị C1: Bà Trần Hồng N, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh C . (Vắng mặt);

2. Ông Trịnh Kim T, sinh năm 1944 (đã chết);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T:

2.1. Bà Mạc Thị C1, sinh năm 1944 (vợ ông T, vắng mặt);

2.2. Ông Trịnh Tấn Ph, sinh năm 1960 (con ông T, vắng mặt);

2.3. Bà Trịnh Kim S1, sinh năm 1966 (con ông T, vắng mặt);

2.4. Ông Trịnh Út T1, sinh năm 1982 (con ông T, vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh C .

2.5. Bà Trịnh Kim L1 (con ông T, vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh C

2.6. Bà Trịnh Kim L2 (con ông T, vắng mặt);

2.7. Bà Trịnh Kim X (con ông T, vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh C.

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

1. Bà Trần Hồng N, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

2. Anh Trịnh Kén C2, sinh năm 2000 (Vắng mặt);

3. Anh Trịnh Hoàng H, sinh năm 2003 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Kim T và bà Mạc Thị C1, là bị đơn; bà Trần Hồng N, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Tiêu Kim S trình bày:*

Vào ngày 01/5/2015, ông và ông Hà Lâm D có cho ông Trịnh Kim T thuê phần đất ngang 08m, chiều dài từ giáp Quốc lộ 1A đến mé sông Thị Tường, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/năm. Đây là phần đất cấp cho Hội người Hoa, do ông được ủy quyền quản lý và đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích là 835,5m²; đất tọa lạc tại ấp Thị Tường A, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Hai bên thỏa thuận, khi nào có nhu cầu lấy lại đất thì phía ông S và ông D cho ông T hay trước từ 06 tháng đến 01 năm.

Đến tháng 5/2017, hai bên thỏa thuận ông T sẽ trả 01 nền ngang 04m cho ông S và tiếp tục thuê 01 nền ngang 04m; đồng thời cũng thỏa thuận khi nào lấy lại đất thì ông S và ông D sẽ cho hay trước từ 06 tháng đến 01 năm. Đến ngày 01/5/2018, hai bên mới ký lại hợp đồng cho thuê đất, chiều ngang 04m, giá 7.000.000 đồng/năm và trong thời hạn 01 năm (từ ngày 01/5/2017 đến ngày 01/5/2018) chỉ lấy tiền thuê 01 nền ngang 04m.

Tuy nhiên, trên thực tế ông T vẫn quản lý sử dụng hết phần đất ngang 08m mà không trả lại cho ông và ông D phần đất ngang 04m như hợp đồng đã ký ngày 01/5/2018, nên ông có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại các phiên hòa giải ở địa phương, ông T có hứa trả lại đất và tiền thuê đất, nhưng không thực hiện. Hiện tại trên phần đất này ông T đã cho con dâu tên Trần Hồng N, cháu nội là Trịnh Hoàng H và Trịnh Kén C2 ở trên đất để sinh sống và mua bán. Nay ông yêu cầu ông T, bà C1, bà N, anh C2, anh H tháo dỡ nhà, trả lại đất cho ông S và ông D; đồng thời yêu cầu ông T và bà C1 thanh toán số tiền thuê đất còn nợ đến ngày xét xử sơ thẩm là 40.800.000 đồng.

- *Theo ông Hà Lâm D trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông S.

- *Theo bà Trần Hồng N trình bày:*

Bà N thống nhất với lời trình bày của ông S, ông D về hợp đồng thuê đất

giữa các bên và bà được cha chồng là ông Trịnh Kim T cho bà và các con ở trên phần đất thuê của ông S. Đối với yêu cầu của ông S và ông D, bà không đồng ý; bà yêu cầu cho bà được thuê 01 nền nhà ngang 04m vì hiện nay bà đã cất nhà ở trên phần đất này. Bà đồng ý trả lại 01 nền ngang 04m cho ông D và ông S. Vì nếu bà trả toàn bộ phần đất này lại cho ông D, ông S thì bà không còn chỗ ở, bà đồng ý trả tiền thuê còn thiếu cho ông D và ông S là 18.000.000 đồng, phần còn lại 18.000.000 đồng do ông T và bà C1 trả.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Tiêu Kim S và ông Hà Lâm D đối với ông Trịnh Kim T, bà Mạc Thị C1, bà Trần Hồng N, anh Trịnh Kén C2 và anh Trịnh Hoàng H. Buộc ông Trịnh Kim T, bà Mạc Thị C1, bà Trần Hồng N, anh Trịnh Kén C2 và anh Trịnh Hoàng H tháo dỡ, di dời căn nhà và các công trình kiến trúc khác có trên đất trả lại phần đất đã thuê cho ông Tiêu Kim S theo sơ đồ đo đạc ngày 02 tháng 02 năm 2021. Phần đất tọa lạc tại Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh C .. Có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Bắc cạnh M_1M_2 giáp phần đất còn lại của ông Tiêu Kim S dài 15,16 mét;

- + Phía Nam cạnh M_3M_4 giáp phần đất còn lại của ông Tiêu Kim S dài 20,47 mét;

- + Phía Đông cạnh M_2M_3 giáp Quốc lộ 1A dài 08 mét;

- + Phía Tây cạnh M_1M_4 giáp rạch Thị Tường dài 09,56 mét;

Buộc ông Trịnh Kim T và bà Mạc Thị C1 phải trả cho ông Tiêu Kim S và ông Hà Lâm D số tiền thuê đất là 40.800.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/7/2021, ông Trịnh Kim T, bà Mạc Thị C1, bà Trần Hồng N có đơn kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng nhà, đất cho bị đơn và bà N tiếp tục sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Hồng N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Kim T vắng mặt.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Tiêu Kim S, ông Hà Lâm D không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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 đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Mạc Thị C1 và bà Trần Hồng N; sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T trả cho ông S và

ông D số tiền thuê đất 36.000.000 đồng; không buộc bà N, anh C2, anh H chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Mạc Thị C1 và bà Trần Hồng N là người kháng cáo; bà N, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Mạc Thị C1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Mạc Thị C1 và bà Trần Hồng N.

[2] Ông Trịnh Kim T là người kháng cáo nhưng đã chết. Toà án cấp phúc thẩm đã đưa vợ ông T là bà Mạc Thị C1 và các con ông T gồm: ông Trịnh Tấn Ph, bà Trịnh Kim S1, ông Trịnh Út T1, bà Trịnh Kim L1, bà Trịnh Kim L2, bà Trịnh Kim X kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T. Toà án cấp phúc thẩm đã tổng đạt giấy triệu tập cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T để tham gia phiên toà, nhưng bà Trịnh Kim L2 có yêu cầu xin vắng; những người còn lại cho rằng không liên quan trong vụ án, nên không đồng ý nhận giấy triệu tập và không tham gia phiên toà. Do bà Trịnh Kim L2 có yêu cầu xin vắng mặt, nên kháng cáo của ông Trịnh Kim T vẫn phải được xem xét theo quy định pháp luật. Xét kháng cáo của ông T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Việc ông T thuê đất của ông S, ông D là có thực tế, được ông T, bà C1, bà N thừa nhận. Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Vào ngày 01/5/2015, ông S và ông D có cho ông T thuê phần đất tại ấp Thị Tường A, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, ngang 08m, chiều dài từ giáp Quốc lộ 1A đến mé sông Thị Tường, thời hạn thuê 01 năm (từ ngày 01/5/2015 đến ngày 01/5/2016), giá thuê 10.000.000 đồng/năm. Hai bên thỏa thuận, nếu khi nào có nhu cầu lấy lại đất thuê thì phía ông S, ông D cho ông T hay trước từ 06 tháng đến 01 năm. Các bên có lập hợp đồng cho thuê đất ngày 01/5/2015.

[4] Đến tháng 5/2017, hai bên thỏa thuận ông T sẽ trả lại cho ông S và ông D 01 nền ngang 04m và tiếp tục thuê 01 nền ngang 04m. Đến ngày 01/5/2018, hai bên ký lại hợp đồng cho thuê đất, ông S và ông D cho ông T thuê phần đất ngang 04m, giá 7.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 01 năm (từ ngày 01/5/2018 đến ngày 01/5/2019). Tuy nhiên, trên thực tế ông T vẫn quản lý sử dụng toàn bộ phần đất ngang 08m mà không trả lại cho ông S và ông D phần đất ngang 04m như đã thỏa thuận; đồng thời cũng không trả tiền thuê đất theo hợp đồng. Hiện tại trên phần đất này ông T và bà C1 đã cho con dâu tên Trần Hồng N, cháu nội là Trịnh Hoàng H và Trịnh Kén C2 ở trên đất để sinh sống và mua bán. Do ông T không thực hiện đúng theo thỏa thuận và vi phạm hợp đồng về việc trả tiền thuê đất, hơn nữa hiện nay thời hạn hợp đồng thuê đất đã hết, nên việc ông S và ông D khởi kiện yêu cầu ông T, bà C1, bà N, anh C2, anh H tháo dỡ di dời nhà và các tài sản trên đất để trả lại đất và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S và ông D là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của ông S và ông D về việc buộc ông T và bà C1 trả số tiền thuê đất còn nợ 40.800.000 đồng: Theo hợp đồng cho thuê đất ngày 01/5/2018 có nội dung: Ông S và ông D cho ông T thuê phần đất ngang 4m, dài từ Quốc lộ

1A đến mé sông, thời hạn thuê 01 năm (đến 01/5/2019) giá 7.000.000 đồng, thanh toán một lần sau khi ký hợp đồng. Theo hợp đồng, ông T chỉ thuê phần đất ngang 4m, nhưng thực tế ông T vẫn quản lý sử dụng cả phần đất còn lại ngang 4m mà trước đó đã thống nhất trả lại cho ông S và ông D. Do đó, ông S và ông D yêu cầu ông T và bà C1 phải trả tiền thuê toàn bộ phần đất chiều ngang 8m với giá 14.000.000 đồng/năm theo thời gian ông T và bà C1 quản lý sử dụng đất 03 năm bằng 42.000.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện ngày 25/11/2018 ông T đã có thanh toán cho ông S số tiền 6.000.000 đồng; như vậy số tiền thuê đất ông T và bà C1 chỉ còn nợ là 36.000.000 đồng, phù hợp với trình bày của ông S và ông D tại biên bản hòa giải ngày 24/9/2020, chỉ yêu cầu ông T và bà C1 trả số tiền thuê đất còn nợ là 36.000.000 đồng. Như vậy, bản án sơ thẩm buộc ông T và bà C1 trả cho ông S và ông D số tiền thuê đất bằng 40.800.000 đồng là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S và ông D cũng thống nhất bị đơn trả số tiền thuê đất 36.000.000 đồng; do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bà C1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T trả cho ông S và ông D số tiền thuê đất 36.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của bà N, anh H, anh C2: Bà N, anh C2, anh H là người được ông T và bà C1 cho ở trên phần đất thuê; bà N, anh C2, anh H chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bản án sơ thẩm buộc bà N, anh C2, anh H mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng là không chính xác. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này, không buộc bà N, anh C2, anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có sai sót về kích thước của phần đất so với Bản trích đo hiện trạng, nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại kích thước của phần đất đúng theo Bản trích đo hiện trạng.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Kim T, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N đã dự nộp được sung quỹ Nhà nước. Bà bà C1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T không phải chịu án phí.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Mạc Thị C1, bà Trần Hồng N.

Chấp nhận một kháng cáo của ông Trịnh Kim T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu Kim S và ông Hà Lâm D.

Buộc bà Mạc Thị C1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Trần Hồng N, anh Trịnh Kén C2 và anh Trịnh Hoàng H tháo dỡ, di dời căn nhà và các tài sản có trên đất để trả lại cho ông Tiêu Kim S và ông Hà Lâm D phần đất theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 02/02/2021 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên Môi trường Dâng Phong, diện tích 143,1m² tọa lạc tại Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh C., có ranh giới tứ cận như sau: Phía Bắc cạnh M₁M₂ giáp phần đất còn lại của ông Tiêu Kim S dài 15,56 mét; Phía Nam cạnh M₃M₄ giáp phần đất còn lại của ông Tiêu Kim S dài 20,47 mét; Phía Đông cạnh M₂M₃ giáp Quốc lộ 1A dài 8 mét; Phía Tây cạnh M₁M₄ giáp rạch Thị Tường dài 9,38 mét.

Buộc bà Mạc Thị C1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trịnh Kim T gồm: ông Trịnh Tấn Ph, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim L1, ông Trịnh Út T1, bà Trịnh Kim L2, bà Trịnh Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Tiêu Kim S và ông Hà Lâm D số tiền thuê đất là 36.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Tiêu Kim S và ông Hà Lâm D đối với số tiền yêu cầu ông T, bà C1 trả tiền thuê đất là 4.800.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông Tiêu Kim S tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.342.000 đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mạc Thị C1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Kim T, ông Tiêu Kim S, ông Hà Lâm D được miễn chịu án phí. Ông Hà Lâm D đã dự nộp 1.050.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005622 ngày 07/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mạc Thị C1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Kim T không phải chịu án phí. Bà Trần Hồng N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006479 ngày 01/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được sung quỹ Nhà nước.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 quy 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

Nguyễn Thành Lập