

Bản án số: 233/2022/DSPT

Ngày 09/11/2022

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 VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Ánh Bình
Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa
: Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2022/TLPT-DS ngày
17/10/2022 về việc: “*Tranh chấp quyền hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 08 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2022/QĐPT-DS
ngày 20 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã C, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Trần Mỹ Th, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Nh, sinh năm 1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo:

1. Ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn

2. Bà Trần Mỹ Th là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 07/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Mỹ Th, ông Nguyễn Văn M trình bày:* Vào ngày 01/3/2017 (âm lịch) nguyên đơn và ông L, bà Nh có lập hợp đồng thuê đất diện tích 4.688m² thuộc thửa số 44 tọa lạc tại ấp H (T cũ), xã H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long để trồng cam, giá thuê 5.000.000 đồng/ 01 công/ 01 năm, thời hạn thuê 05 năm. Trong hợp đồng thuê đất có thỏa thuận nếu thời hạn cho thuê đất hết thì bên nguyên đơn được quyền gia hạn thêm 01 năm hoặc 02 năm với số tiền thuê mỗi năm như hợp đồng ban đầu là 5.000.000 đồng/ 01 công/ 01 năm. Nay hết thời hạn thuê đất nhưng cam vẫn còn phát triển tốt nên nguyên đơn đề nghị bị đơn cho gia hạn thêm 04 năm, bị đơn không đồng ý chỉ cho gia hạn thêm 01 năm. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông L và bà Nh cho nguyên đơn gia hạn thuê đất thêm 04 năm tính từ ngày kết thúc hợp đồng, giá thuê 02 năm đầu là 5.000.000 đồng/ công/ năm và 02 năm sau theo giá thị trường là 8.000.000 đồng/ 01 công/ 01 năm, diện tích tính theo hợp đồng thuê đất là 4.688m².

- *Tại bản trình bày ý kiến ngày 12/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị Nh, ông Nguyễn Thanh L trình bày:* Ngày 01/3/2017 âm lịch bị đơn có cho nguyên đơn thuê đất trồng cam, có làm hợp đồng, giá thuê 5.000.000 đồng/ 01 công/ 01 năm, thời hạn thuê 05 năm. Bị đơn đã nhận đủ tiền và giao đất thửa số 44, diện tích 5.293,2m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Trà Ôn cho nguyên đơn sử dụng. Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý cho nguyên đơn gia hạn thuê đất thêm 01 năm với giá 8.000.000 đồng/ 1.000m²/ 01 năm tính diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5.293,2m² kể từ ngày 01/3/2022 âm lịch. Khi hết thời gian gia hạn nguyên đơn phải giao lại đất và cây trồng trên đất cho bị đơn.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2022 ghi nhận như sau: Hiện trạng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.293,2m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, số lượng cây cam là 2.016 cây, độ tuổi 05 năm hiện đang cho trái và có thể thu hoạch tiếp từ 02 năm đến 04 năm, kết quả định giá tài sản ngày 22/7/2022 là 1.048.320.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ các Điều 472; 476; 477; 481; 500; 584; 589 Bộ luật dân sự năm 2015 (được sửa đổi bổ sung năm 2017). Căn cứ Điều 26, 27

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th, một phần yêu cầu của bị đơn.

2. Công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Mỹ Th với ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị Nh ngày 01/03/2017 âm lịch.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th ở thửa 44, tờ bản đồ số 7, diện tích $5.239,2m^2$ do ông L và bà Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tọa tại ấp H, xã H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Thời hạn thuê tính từ ngày 02/04/2022 dương lịch đến ngày 02/04/2024 dương lịch, ông M và bà Th có trách nhiệm trả lại diện tích đất nêu trên và toàn bộ số cây trồng có trên đất đã thuê lại cho ông L và bà Nh quản lý hưởng và sử dụng.

4. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th có nghĩa vụ trả tiền thuê đất 84.691.200đ cho ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị Nh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm buộc ông M và bà Th nộp 300.000đ, về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/9/2022 nguyên đơn ông M và bà Th kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên xử cho nguyên đơn được gia hạn thuê đất thêm 02 năm với giá 5.000.000 đồng/ công/năm $\times 4.688m^2 = 46.880.000$ đồng và tính lại án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm; người kháng cáo ông M và bà Th thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho ông M, bà Th được gia hạn thời hạn thuê đất là 02 năm tính từ ngày 02/04/2022 dương lịch với giá thuê là 6.000.000đ/công/năm đất theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất $4.688m^2$. Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đồng ý cho ông M, bà Th được gia hạn thời hạn thuê đất là 02 năm tính từ ngày 02/04/2022 dương lịch nhưng giá thuê là 7.000.000đ/công đất theo diện tích đất là $4.688m^2$.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông M và bà Th, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông M và bà Th có nghĩa vụ trả cho bà Nh và ông L số tiền thuê đất là $7.000.000\text{đ}/\text{năm}/\text{công} \times 4.688\text{m}^2 = 32.816.000\text{đ} \times 02 \text{ năm} = 65.632.000\text{đ}$. Ông M và bà Th không phải nộp án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông M và bà Th còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Vào ngày 01/3/2017 âm lịch giữa ông M, bà Th và ông L, bà Nh có lập hợp đồng thuê đất trồng cam tại thửa đất số 44, diện tích 4.688m^2 đất, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, giá thuê $5.000.000\text{đ}/01 \text{ công}/01 \text{ năm}$, thời hạn thuê 05 năm số tiền thuê $117.000.000\text{đ}$, sau khi hết hợp đồng bên thuê được gia hạn thêm một hoặc hai năm.

[3] Đến ngày hết hạn hợp đồng nguyên đơn đề nghị bị đơn cho gia hạn thời hạn thuê đất 04 năm với giá thuê 02 năm đầu $5.000.000\text{đ}/01 \text{ công}/01 \text{ năm}$; 02 năm sau giá $8.000.000\text{đ}/01\text{công}/01 \text{ năm}$ tính từ ngày kết thúc hợp đồng nhưng bị đơn không đồng ý, bị đơn chỉ đồng ý cho nguyên đơn gia hạn thuê thêm 01 năm tính từ ngày hết hợp đồng thuê, giá thuê $8.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2/\text{năm}$. Nay nguyên đơn và bị đơn thống nhất gia hạn thời hạn thuê đất là 02 năm như bản án sơ thẩm đã xét xử, nguyên đơn chỉ kháng cáo trả giá thuê đất là $6.000.000\text{đ}/\text{công}/\text{năm}$ theo diện tích đất ghi trong hợp đồng 4.688m^2 .

[4] Xét hợp đồng thuê đất trồng cam giữa ông M, bà Th và ông L, bà Nh đến ngày 01/03/2022 âm lịch (nhằm ngày 01/04/2022 dương lịch) đã thực hiện xong. Hai bên đã thống nhất thời hạn gia hạn hợp đồng là hai năm tính từ ngày 02/04/2022 dương lịch đến ngày 02/04/2024, chỉ tranh tranh về số tiền thuê đất.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông M trình bày giá đất thuê trồng cam hiện tại là 7.000.000đ/ công/ năm, Ủy ban nhân dân xã H xác nhận giá đất cho thuê trồng cam hiện nay dao động từ 7.000.000đ đến 10.000.000đ /1.000m²/ năm. Bà Nh đồng ý giảm số tiền thuê đất giá 7.000.000đ/ công/ năm trên tổng diện tích đất 4.688m². Xét thấy ông M, bà Th tự nguyện trả tiền thuê đất 6.000.000đ/công/ năm là chưa phù hợp với giá đất hiện nay ông M đang thuê của người khác là 7.000.000đ/năm/công. Do vậy, cần buộc ông M và bà Th có trách nhiệm trả số tiền thuê đất cho ông L, bà Nh theo giá thuê 7.000.000đ/năm/công x 4.688m² = 32.816.000đ x 02 năm = 65.632.000đ là phù hợp. Hội đồng xét xử thống nhất sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông M và bà Th. Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Ông M và bà Th phải nộp 300.000đ án phí sơ thẩm. Ông L và bà Nh thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

[7] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th nộp 625.000đ (sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng, ông Nguyễn Thanh L và bà Huỳnh Thị Nh nộp 625.000đ (sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) để hoàn trả lại ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th nhận 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn M.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Mỹ Th.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; 148; Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 472; 476; 477; 481; 500; 584; 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th.

2. Công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Mỹ Th và ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị Nh ngày 01/03/2017 âm lịch.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh L, bà Huỳnh Thị Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th tại thửa 44, tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5.239,2m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do ông L và bà Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê tính từ ngày 02/04/2022 dương lịch đến ngày 02/04/2024 dương lịch. Khi hết thời hạn thuê đất thì ông M và bà Th có trách nhiệm trả lại diện tích đất nêu trên và toàn bộ số cây trồng có trên đất đã thuê cho ông L và bà Nh quản lý hưởng và sử dụng.

4. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị Nh số tiền thuê đất là 65.632.000đ (sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn đồng) vào ngày 09/11/2022.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014366 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, ông M và bà Th đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Thanh L và bà Huỳnh Thị Nh thuộc trường hợp được miễn nộp án phí sơ thẩm.

6. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th không phải nộp án phí phúc thẩm; Hoàn trả Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014761 ngày 06/09/2022 và số 0014846 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th nộp 625.000đ (sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng, ông Nguyễn

Thanh L và bà Huỳnh Thị Nh nộp 625.000đ (sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) để hoàn trả lại ông Nguyễn Văn M và bà Trần Mỹ Th nhận 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.

9. 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Trà Ôn;
- Chi Cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Trần Thị Ngọc Dung