

Bản án số: 240/2020/DS-PT

Ngày 04 – 11 – 2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê 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 Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế
Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Huỳnh Văn Đoan là 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 Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Kiều O1, sinh năm: 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn: Bà Hoa Kiều O2, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoa Kiều O2: Ông Huỳnh Chí H, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 02, Nơ T, thị t, huyện N, tỉnh N ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 6 năm 2020, bà Mai Kiều O1 trình bày: Bà có hợp đồng cho bà Hoa Kiều O2 thuê Quyền sử dụng đất, phần đất diện tích

ngang 5m dài 30m, tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Trần Văn Thời, giá thuê mỗi năm 15.000.000 đồng. Thời hạn thuê từ ngày 09/01/2016 đến ngày 09/01/2020. Đến đầu năm 2019 hai bên phát sinh tranh chấp về việc bồi thường thiệt hại và tiền thuê quyền sử dụng đất. Tại bản án số 129/2020/DS-PT ngày 10-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết có nội dung buộc bà Hoa Kiều O2 thanh toán cho bà tiền thuê đất trong năm 2017, 2018 là 30.000.000 đồng. Sau đó, bà Hoa Kiều O2 vẫn sử dụng phần đất thuê đến ngày 11 tháng 7 năm 2020. Do vậy, bà Mai Kiều O1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà Hoa Kiều O2, yêu cầu bà Hoa Kiều O2 tháo dỡ nhà trả lại đất và thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9 năm 2019 đến ngày khởi kiện là 22.500.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Mai Kiều O1 xác định ngày 11/7/2020 bà Hoa Kiều O2 đã chủ động tháo dỡ nhà trả đất nên bà rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc tháo dỡ, bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê Quyền sử dụng đất giữa bà và bà Hoa Kiều O2, bà yêu cầu bà Hoa Kiều O2 thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9 năm 2019 đến ngày 11/7/2020 là 22.500.000 đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hoa Kiều O2 là ông Huỳnh Chí H trình bày:

Việc giao kết hợp đồng giữa hai bên đúng như bà Mai Kiều O1 trình bày, thời hạn hợp đồng đến ngày 09 tháng giêng năm 2020, tuy nhiên đến đầu năm 2019 phát sinh tranh chấp, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/3/2020 bà Mai Kiều O1 xác định bà không yêu cầu tiền thuê đất đối với năm 2019 nên Tòa án bác yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền thuê đất 2019 của bà Hoa Kiều O2. Đồng thời, sau khi kết thúc hợp đồng bà Mai Kiều O1 không đến gặp bà Hoa Kiều O2 để thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng, đến ngày 11 tháng 7 năm 2020 bà Hoa Kiều O2 chủ động tháo dỡ nhà, trả đất. Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kiều O1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Tuyên bố hợp đồng thuê đất (Ngày 09/01/2016) giữa bà Mai Kiều O1 và bà Hoa Kiều O2 chấm dứt kể từ ngày 11/7/2020.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kiều O1 về việc yêu cầu bà Hoa Kiều O2 tháo dỡ, di dời nhà trả lại mặt bằng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Mai Kiều O1 về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê Quyền sử dụng đất. Buộc bà Hoa Kiều O2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Kiều O1 số tiền 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

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

Ngày 31/8/2020, chị Hoa Kiều O2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phản tranh luận tại phiên toà: ông Huỳnh Chí H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Hoa Kiều O2 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Hoa Kiều O2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đơn kháng cáo bà Hoa Kiều O2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Bà Hoa Kiều O2 và bà Mai Kiều O1 có ký hợp đồng thuê đất ngày ngày 09 tháng giêng năm 2016 âl, thời hạn thuê là 04 năm, giá thuê đất mỗi năm là 15.000.000 đồng là thực tế. Đến ngày 07/3/2019, bà Hoa Kiều O2 và bà Mai Kiều O1 phát sinh tranh chấp do bà Mai Kiều O1 thuê xe đổ cát trước cửa quán của bà Hoa Kiều O2 thuê nên làm ảnh hưởng quá trình kinh doanh của bà Hoa Kiều O2 nên bà Hoa Kiều O2 không trả tiền thuê đất cho bà Mai Kiều O1 năm 2019 đến khi di dời nhà trả đất là ngày 11/7/2020.

[3] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, việc tranh chấp của bà Mai Kiều O1 và bà Hoa Kiều O2 về việc thanh toán tiền thuê đất năm 2017, 2018 và việc đổ cát trước cửa quán, đã được giải quyết tại bản án số 129/2020/DS-PT ngày 10-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, trong đó có nội dung buộc bà Hoa Kiều O2 thanh toán cho bà Mai Kiều O1 tiền thuê đất trong năm 2017, 2018 là 30.000.000 đồng và buộc bà Mai Kiều O1 bồi thường thiệt hại do mất thu nhập cho bà Hoa Kiều O2 số tiền là 51.570.000 đồng.

Theo bản án số 129/2020/DS-PT ngày 10-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực pháp luật thì thiệt hại của bà Hoa Kiều O2 từ tháng 3 năm 2019 đến khi kết thúc hợp đồng (ngày 09/01/2020 âl) đã được xem xét bồi thường nên bà Hoa Kiều O2 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất trong giai đoạn này là phù hợp.

[4] Đối với tiền thuê đất từ ngày 09 tháng 01 năm 2020 đến ngày 11/7/2020 là khoảng thời gian sau hợp đồng, bà Mai Kiều O1 xác định sẽ thương lượng với bà Hoa Kiều O2 nhưng không thể hiện có việc thương lượng, hay có việc bà Mai Kiều O1 yêu cầu bà Hoa Kiều O2 di dời nhà trả đất theo như hợp đồng. Các đương sự đều xác định, phía bà Hoa Kiều O2 không có yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với khoảng thời gian trên và bản án số 129/2020/DS-PT chỉ xem xét thiệt hại đến khi kết thúc hợp đồng, mặt dù thời gian sau hợp đồng bà Hoa Kiều O2 cũng không kinh doanh được. Bà Hoa Kiều O2 cho rằng chưa di dời nhà để trả đất cho bà Mai Kiều O1 là do đợi bà Mai Kiều O1 thỏa thuận và cũng nhằm để cung cấp chứng cứ cho Tòa án xem xét, riêng bà Mai Kiều O1 cho rằng đã phát sinh tranh chấp nên

không gặp nhau để thỏa thuận. Xét thấy việc kéo dài thời gian di dời nhà để giao trả đất lại cho bà Mai Kiều O1 là lỗi của cả hai đương sự nên các đương sự phải chịu hậu quả do lỗi của mình. Hơn nữa, sau khi kết thúc hợp đồng các đương sự cũng không ký thêm hợp đồng nào khác nên việc bà Mai Kiều O1 yêu cầu bà Hoa Kiều O2 tiếp tục thanh toán tiền thuê đất trong khoảng thời gian sau hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoa Kiều O2, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoa Kiều O2 không phải chịu, bà O1 có dự nộp được nhận lại.

[7] 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 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoa Kiều O2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời:

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng thuê đất (Ngày 09/01/2016 âl) giữa bà Mai Kiều O1 và bà Hoa Kiều O2 chấm dứt.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kiều O1 về việc yêu cầu bà Hoa Kiều O2 tháo dỡ, di dời nhà trả lại mặt bằng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Mai Kiều O1 về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê Quyền sử dụng đất.

Buộc bà Hoa Kiều O2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Kiều O1 số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Kiều O1 yêu cầu bà Hoa Kiều O2 thanh toán số tiền 7.500.000 đồng.

Kể từ ngày bà Mai Kiều O1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hoa Kiều O2 không tự nguyện thi hành xong khoản tiền phải thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoa Kiều O2 phải chịu là 750.000 đồng.

Bà Mai Kiều O1 phải chịu án phí 375.000 đồng, bà Mai Kiều O1 có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 563.000 đồng (Năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tại biên lai số 0003942 ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau chuyển thu án phí, số tiền còn thừa bà Mai Kiều O1 được nhận lại.

Án phí phúc thẩm: Bà Hoa Kiều O2 không phải chịu, ngày 31/8/2020, bà Hoa Kiều O2 có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng (lại thu số 0004239) tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần văn Thời;
- 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**

Đinh Cẩm Đào

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ
MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 09 giờ 20 phút, ngày 09 tháng 9 năm 2020

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Út

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 201/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp hội” giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Tiếng, sinh năm 1956.

Cư trú: Ấp Đá Bạc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Thanh Thuận là Luật sư văn phòng luật sư Lê Thanh Thuận thuộc đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Chị Lê Diệu Thạch, sinh năm 1986 .

2. Anh Võ Văn Thor, sinh năm 1979 .

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đá Bạc B, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Lợi, sinh năm 1981; Địa chỉ: số 45 Lý Thái Tôn, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020.

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

Bà Phạm Hồng Thủy (Phạm Như Thủy), sinh năm 1962 .

Địa chỉ cư trú: Ấp Đá Bạc B, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Kết quả biểu quyết 3/3 những vấn đề sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Diệu Thạch và anh Võ Văn Thor.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tiếng

Buộc chị Lê Diệu Thạch và anh Võ Văn Thơ thanh toán cho bà Võ Thị Tiếng, số tiền 190.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm chín mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bà Võ Thị Tiếng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Lê Diệu Thạch và anh Võ Văn Thơ không thi hành xong khoản tiền trên, chị Lê Diệu Thạch và anh Võ Văn Thơ còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Lê Diệu Thạch và anh Võ Văn Thơ phải chịu số tiền 9.500.000 đồng, bà Võ Thị Tiếng được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lê Diệu Thạch và anh Võ Văn Thơ phải chịu số tiền 300.000 đồng, ngày 06/7/2020, chị Thạch, anh Thơ có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003971; 0003972 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ anh Thơ chị Thạch được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 10 giờ 00 phút, ngày 09 tháng 9 năm 2020.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Lập – Huỳnh Văn Út

Đinh Cẩm Đào

