

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2021/DS-PT

Ngày: 14/5/2021

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 Lê Nguyên Khoa.

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Phạm Trường Thọ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Lữ Thị Tuyết Lan -  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2021/TLPT-DS, ngày 01 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2020/DS-ST, ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** 1.1. Bà **Th**, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Bà **T**, sinh năm 1954

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Bà **H**, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:**

Anh **C**, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2019)

**2. Bị đơn:** Anh **L**, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **P**, sinh năm 1985 (có mặt)  
Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện H, tỉnh Vĩnh Long.  
(Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2021).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **D**, sinh năm 1961 (vắng mặt)  
Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Th, T, H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà ngoại của anh C là cụ bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1923, chết vào ngày 24/9/2013) ngụ ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, có để lại di sản thừa kế là thửa đất số 164, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.307,4m<sup>2</sup> loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất.

Cụ L chết không để lại di chúc, mẹ anh C là bà Th và các dì là T và H giao phần di sản cho cậu ruột anh C là ông D quản lý sử dụng nhà đất, vì ông D đã bán tất cả tài sản cá nhân và không có chỗ ở. Khi cụ L chết, Giấy chứng nhận QSD đất thế chấp ngân hàng nên không thể chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau đó, phía nguyên đơn phát hiện ông D đã tự ý cho anh L thuê đất mà không có sự đồng ý của nguyên đơn. Nguyên đơn có đến nhà anh L đề nghị xem giấy tờ thuê đất để thỏa thuận với anh L nhưng anh L không đồng ý.

Nay phía nguyên đơn đồng ý để cho anh L thu hoạch hoa lợi trên đất từ ngày 19/11/2020 đến ngày 19/11/2023 là 03 năm. Sau 03 năm thì anh L phải trả lại đất cho gia đình. Nếu anh L không đồng ý thì phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng thuê đất giữa anh L với ông D vì hợp đồng trên trái quy định pháp luật. Buộc anh L có nghĩa vụ trả lại phần đất đã thuê tại thửa đất số 164, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.307,4m<sup>2</sup> loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn anh L trình bày:

Qua yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng thuê đất giữa anh L với ông D và buộc anh L trả lại phần đất đã thuê theo hợp đồng ngày 03/9/2017 có kích thước ngang 18m dài 36m tại thửa đất số 164, tờ bản đồ số 8 nằm trong diện tích chung là 3.307,4m<sup>2</sup> loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long thì anh L không đồng ý, vì khi thuê đất của ông D thì các chị, em của ông D đều biết.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn cho thời gian anh L thu hoạch hoa lợi từ ngày 19/11/2020 đến ngày 19/11/2023 phải trả lại đất cho phía nguyên đơn thì anh không đồng ý và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 03/9/2017 đã ký kết với

ông D. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê đất và buộc anh trả lại phần đất đã thuê thì anh L yêu cầu ông D trả lại cho anh tiền thuê đất, thành quả lao động, cây trồng do anh đã tu bổ vào phần đất đã thuê với số tiền tổng cộng là 78.040.000đ.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D trình bày:*

Qua yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng thuê đất giữa ông D với anh L đối với phần đất thuê có chiều ngang 18m, chiều dài 36m tại thửa đất số 164, tờ bản đồ số 8, nằm trong diện tích chung là 3.307,4m<sup>2</sup> loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long thì ông không đồng ý, vì khi cho thuê đất thì ông D có báo cho bà Th biết.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn cho thời gian anh L thu hoạch hoa lợi từ ngày 19/11/2020 đến ngày 19/11/2023 phải trả lại đất cho phía nguyên đơn thì ông D không đồng ý. Ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 03/9/2017 đã ký kết với anh L. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê đất thì ông D không đồng ý bồi thường cho anh L tiền thuê đất, tiền thành quả lao động và cây trồng trên phần đất đã thuê với số tiền là 78.040.000đ.

*- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Th, bà T và bà H yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 03/9/2017 giữa ông D và anh L phần đất ngang 18m dài 36m tại thửa đất 164, tờ bản đồ số 8, diện tích chung là 3.307,4m<sup>2</sup> do cụ L đứng tên trong giấy chứng nhận QSD tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu phí sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; quyền yêu cầu và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 18/12/2020, nguyên đơn Th, T, H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 03/9/2017 giữa ông D và anh L và buộc bị đơn L trả lại cho nguyên đơn phần đất thuê tại thửa 164, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.307,4m<sup>2</sup> loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

*- Tại phiên tòa phúc thẩm:* Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn không có cung cấp tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 03/9/2017 giữa ông D và anh L, đồng thời buộc bị đơn L trả lại cho gia đình nguyên đơn phần đất cho thuê tại thửa 164, tờ bản đồ số 8, có kích thước ngang 18m, dài 36m nằm trong phần đất diện tích chung là 3.307,4m<sup>2</sup> loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Đại diện bị đơn không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:*

+ Về tính hợp pháp của kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và có đương sự thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại các Điều 273, 276, 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đầy đủ theo đúng thủ tục của pháp luật tố tụng dân sự quy định.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: 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 nguyên đơn và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Đương sự kháng cáo phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật do giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và có đương sự thuộc trường hợp được miễn nộp án phí đã có đơn xin miễn, nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 273, 276, 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 03/9/2017 giữa ông D và anh L và buộc bị đơn L trả lại cho phía gia đình nguyên đơn phần đất thuê tại thửa 164, tờ bản đồ số 8, có kích thước ngang 18m, dài 36m nằm trong diện tích đất 3.307,4m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự đều thừa nhận ông D và anh L có ký kết hợp đồng thuê đất lập ngày 03/9/2017. Theo đó, ông D cho anh L thuê phần đất có kích thước ngang 18m, dài 36m nằm trong tổng diện tích đất là 3.307,4m<sup>2</sup> trong đó (đất ở 300m<sup>2</sup> – đất trồng cây lâu năm 3.007,4m<sup>2</sup>), thửa 164, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do cụ bà L đứng trên Giấy chứng nhận QSD đất, được Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 21/11/2013. Thời hạn thuê từ ngày 03/9/2017 cho đến ngày 03/9/2027 là 10 năm, giá thuê là 10.000.000đ, mục đích thuê để cải tạo đất trồng cây giống.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 10/5/2019, phía nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thuê và buộc anh L trả lại đất với lý do,

phần đất cho thuê là di sản của cụ bà L (mẹ ruột của Th, T, H và D) chết để lại. Tuy nhiên, ông D tự ý cho anh L thuê làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía nguyên đơn.

Phía nguyên đơn Th, T, H và ông D đều thừa nhận di sản của cụ L để lại là phần đất tại thửa 164 giao lại cho ông D quản lý, khai thác, sử dụng để hưởng hoa lợi và thửa đất này đến nay chưa được chia thừa kế.

Như vậy, di sản thừa kế chưa phân chia nên việc ông D cho thuê một phần đất nếu tính theo kỹ phần được hưởng nằm trong khối di sản sẽ không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía nguyên đơn theo như án sơ thẩm đã nhận định. Hơn nữa, phía nguyên đơn cũng đồng ý giao cho ông D được quyền quản lý, khai thác, sử dụng đất để hưởng hoa lợi. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 71/2020/DS-ST, ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện V theo như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo phải chịu tiền án phí. Do đó, bà H phải chịu tiền án phí và riêng bà Th, bà T là người cao tuổi đã có đơn xin miễn nộp nên không phải nộp được quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 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.

[4] Đối với điều luật áp dụng của cấp sơ thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp với đối tượng áp dụng và phạm vi điều chỉnh theo quy định của pháp luật. Riêng các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Th, T, H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST, ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 92, 147, 148, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 472, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và các Điều 26, 27, 29 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] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Th T, H yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 03/9/2017 giữa ông D và anh L phần đất ngang 18m dài 36m, tại

thửa đất 164, tờ bản đồ số 8, diện tích chung là 3.307,4m<sup>2</sup> do cụ L đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Miễn nộp tiền án phí cho bà Th và bà T.

2.2. Buộc bà H phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008741 ngày 21/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, nên không phải nộp thêm.

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

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 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 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:**

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- CA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện V;
- CC THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Nguyên Khoa**