

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 163/2022/DS-PT

Ngày: 16/8/2022

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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thúy Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Tâm

Ông Hà Chí Quốc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Minh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 189/2022/TLPT-DS, ngày 18 tháng 7 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm: 1965.
2. Chị Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm: 1983.
3. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm: 1986.
4. Chị Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm: 1990.
5. Anh Nguyễn Trọng N, sinh năm: 1993.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, chị M, chị N, chị P là Anh Nguyễn Trọng N, sinh năm: 1993. (văn bản ủy quyền ngày 07-5-2021).

Tất cả cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có đơn đề nghị vắng mặt).

**- Bị đơn:** Ông Đoàn Văn N, sinh năm: 1944 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: 56/7A Bùi Thị Xuân, phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn N – bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Anh yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 17-3-2016 diện tích đất là 1.2ha và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08-8-2016 diện tích đất là 9.726,4m<sup>2</sup> đối với ông N; yêu cầu ông N có nghĩa vụ trả cho anh, bà Đ, chị N, chị P và chị M diện tích đất 13.687,9m<sup>2</sup>. Trong đó các thửa 55, 52, 7, 9, 15, 18 nằm trong hợp đồng thuê ngày 08-8-2016 với diện tích là 9.726,4m<sup>2</sup>; còn lại thửa số 6 và thửa số 14 diện tích là 3.961,5m<sup>2</sup> nằm trong hợp đồng thuê ngày 17-3-2016; khi cho thuê đất hợp đồng thứ nhất chỉ mô phỏng hết đất là 1.2ha, nhưng khi đo đạc thực tế anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 13.687,9m<sup>2</sup> nên ông N mới trồng cây hết đất. Hợp đồng thứ hai chỉ thay thế một phần của hợp đồng thứ nhất. Theo hợp đồng thuê ngày 17-3-2016 hết hạn ngày 31-3-2024 và hợp thuê ngày 08-8-2016 hết hạn ngày 31-3-2024. Giá thuê là 8.000.000 đồng/ năm, thanh toán 02 năm một lần.

Lý do anh yêu cầu chấm dứt hai hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên là do ông N không thực hiện đúng hợp đồng cụ thể: Hai hợp đồng trên các bên thỏa thuận trồng cây hoa màu và cây ăn trái nhưng ông N trồng cây trà vàng. Số cây trà vàng ông N trồng trên đất là 02 năm, khi ông N trồng cây trà vàng trên đất thì anh rể của anh là Nguyễn Trung Hiếu cạy ranh đất mà ông N thuê có ngăn cản. Ông N hứa tranh thủ khai thác cây trà vàng và trồng lại cây hoa màu đúng như hợp đồng, nhưng ông N không thực hiện. Trường hợp chấm dứt hai hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên anh đồng ý bồi thường tiền tài sản có trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Đối với số tiền mà ông N thuê phát các loại cây đại trên đất để đếm cây trà vàng anh đồng ý chia hai với ông N mỗi người 2.000.000 đồng. Ngoài ra ông N còn phải trả cho bên anh số tiền thuê của những năm chưa trả là 16.000.000 đồng cụ thể 2016 và năm 2017 mỗi năm 8.000.000 đồng.

**Bị đơn Ông Đoàn Văn N trình bày:** Vào ngày 17-3-2016 ông có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bên gia đình nguyên đơn diện tích mô phỏng hết đất là 1.2ha, sau khi thuê đất ông trồng mì không có nước tưới tiêu nên phải lập hợp đồng có công chứng mới vào diện khoan giếng tưới tiêu được. Do đó ngày 08-8-2016 hai bên mới lập hợp đồng thuê lại ông có nhờ Bà Trần Thị N đứng tên ký hợp đồng vào ngày 08-8-2016. Sau khi ký hợp đồng thuê ngày 08-8-2016, ông có vô chân điện, khoan giếng và gắn bơm tay với số tiền 4.100.000 đồng. Theo hợp đồng thuê các bên có thỏa thuận trồng cây hoa màu và ông N có quyền trồng các loại cây mà

nhà nước không cấm nên ông N mới trồng cây trà vàng. Do đó ông N không vi phạm hợp đồng. Nay bên nguyên đơn cho rằng ông N vi phạm hợp đồng và yêu cầu chấm dứt hai hợp đồng nêu trên ông N không đồng ý. Nếu chấm dứt hợp đồng thì bên nguyên đơn phải bồi thường tiền cây trà vàng mà ông N trồng trên đất là 100.000.000 đồng, tiền chân điện cùng giếng khoan cùng cái bơm tay là 4.100.000 đồng, ngoài ra bên nguyên đơn phải chia đôi với ông N số tiền thuê người chặt phá cây đại mỗi bên 2.000.000 đồng. Ông N không nợ số tiền thuê đất 16.000.000 đồng như bên nguyên đơn trình bày.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị N trình bày:** Bà N là người được ông N nhờ ký hợp đồng thuê đất với ông M vào ngày 08-8-2016 nên việc tranh chấp giữa ông N với gia đình bà Đ, bà N không liên quan, bà không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 134, 137, 410, 692, 703, 705, 706 của Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 6 Điều 12, 95, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N đối với Ông Đoàn Văn N.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hợp đồng ngày 17-3-2016 và ngày 08-8-2016 giữa ông Nguyễn Văn M với Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị N vô hiệu.

Ông Đoàn Văn N có nghĩa vụ trả cho Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N “diện tích đất 13.687,9 m<sup>2</sup>” theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hợp đồng ngày 17-3-2016 và ngày 08-8-2016.

Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: 550 cây trà vàng; chân điện, giếng khoan và cái bơm tay.

Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Đoàn Văn N số tiền 24.125.000 đồng.

Kể từ khi ông N có đơn yêu cầu thi hành án nếu Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N không chịu trả số tiền nêu trên thì Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn

Trọng N phải trả cho ông N số tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 486 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N đối với Ông Đoàn Văn N về số tiền 16.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31-5-2022 Ông Đoàn Văn N kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu được tiếp tục canh tác trên đất.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề ông N thu dọn toàn bộ tài sản trên đất để trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất đã thuê, tính lại phần án phí ông N phải chịu do ông N là người cao tuổi nhưng có quốc tịch Canada không thuộc diện miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Ninh.

[2] Xét kháng cáo của ông N Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 17-3-2016 ông N có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn M (ông M là chồng bà Đ, hiện ông M đã chết) diện tích mô phỏng hết đất là 1.2ha (bút lục 04), sau khi thuê đất ông N trồng mè không có nước tưới tiêu nên phải lập hợp đồng có công chứng mới đủ điều kiện vào điện khoan giếng tưới tiêu. Do đó ngày 08-8-2016 ông N và ông M lập hợp đồng thuê lại đồng thời ông N có nhờ Bà Trần Thị N đứng tên ký hợp đồng vào ngày 08-8-2016 thuê diện tích đất là 9.726,4m<sup>2</sup> cả hai hợp đồng thuê được thỏa thuận đến ngày 31-3-2024 hết thời hạn hợp đồng, ngoài việc thỏa thuận về thời gian hai bên còn thỏa thuận bên thuê đất chỉ được trồng cây hoa màu và cây nông nghiệp (bút lục 04, 54) nhưng ông N đã trồng cây trà vàng, theo quy định tại Thông tư số 22/2021/TT-BNNPTNT ngày

29-12-2021 thì cây tràm vàng là cây trồng lâm nghiệp nên ông N đã vi phạm theo sự thỏa thuận của các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N đồng ý thu dọn toàn bộ tài sản trên đất trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất đã thuê và không yêu cầu bồi thường gì khác nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế và định giá tài sản là 14.723.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp chi phí trên nên ông N phải hoàn trả cho nguyên đơn là Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N số tiền 14.723.000 đồng (mười bốn triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông N là người cao tuổi nhưng có quốc tịch Canada nên căn cứ Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 ông N không được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và điều chỉnh lại số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp do cấp sơ thẩm thiếu sót.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

[6] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận 01 phần nên ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của Ông Đoàn Văn N.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

Căn cứ các Điều 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 134, 137, 410, 692, 703, 705, 706 của Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 6 Điều 12, 95, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 423 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N đối với Ông Đoàn Văn N.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 17/3/2016 và ngày 08/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn M với Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị N.

Buộc Ông Đoàn Văn N có nghĩa vụ thu dọn toàn bộ tài sản trên đất trả cho Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N quyền sử dụng đất diện tích đất 13.687,9 m<sup>2</sup> theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 17/3/2016 và ngày 08/8/2016.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N đối với Ông Đoàn Văn N về số tiền 16.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Văn N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012963 ngày 07/5/2021; biên lai thu số: 0023798 ngày 02/11/2021 và biên lai thu số: 0024116 ngày 23/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế và định giá tài sản: Ông N hoàn trả cho Bà Huỳnh Thị Đ, Chị Nguyễn Thị Thanh M, Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, Chị Nguyễn Thị Hồng P và Anh Nguyễn Trọng N số tiền 14.723.000 đồng (mười bốn triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn N không phải chịu.

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 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:**

- VKSND. H D;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H D;
- CCTHADS H D;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

**Dương Thúy Hằng**