

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày 06 – 01 – 2023.

V/v: “*Tranh chấp HĐ thuê  
quyền sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Huồn và ông Vũ Văn Tú.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 293/2022/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 09/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2022/QĐ-PT ngày 09/12/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn Tr, sinh năm 1986 và bà Lang Thị C, sinh năm 1980 (bà C ủy quyền cho ông Tr tham gia tố tụng) – có mặt.

Địa chỉ: Thôn 02, xã Ia Rv, huyện Ea S, tỉnh Đăk Lăk.

**- Bị đơn:** Ông Trương Văn Th, sinh năm 1977 và bà Hà Thị Ch – sinh năm 1980 – vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 02, xã Ia Rv, huyện Ea S, tỉnh Đăk Lăk.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn Tr.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Phạm Văn Tr trình bày:*

Ngày 09/5/2020 vợ chồng ông có thuê của vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch 01 lô đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.080m<sup>2</sup>, trong vòng 02 năm để trồng mì (cây sắn), từ ngày 30/9/2020 đến ngày 30/9/2022, giá thuê 5.000.000 đồng/năm, hai năm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), vợ chồng ông đã đưa đủ 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) cho vợ chồng ông Th. Sau khi thuê và trồng mì được 01 năm thì vợ chồng ông Th lấy lại đất và chuyên nhượng

cho người khác.

Khi xảy ra sự việc, ông đã làm đơn ra Ủy ban nhân dân xã hòa giải, tại Ủy ban nhân dân xã ông Th đồng ý bồi thường cho ông số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) của 01 năm thuê còn lại, ông không đồng ý mà yêu cầu bồi thường 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) để ông thuê lô đất khác hoặc vợ chồng ông Th thuê cho ông lô đất khác nhưng vợ chồng ông Th không đồng ý và nói là ra Tòa án giải quyết.

Khi chấm dứt hợp đồng thì ông cũng đã thu hoạch xong, đất còn trống, ông không xây dựng công trình, trồng cây gì trên đất. Nay ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu vợ chồng ông Th bồi thường cho ông số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), đây là số tiền đáng lẽ ra 01 năm còn lại thì ông sẽ tiếp tục trồng mì, trừ chi phí ra thì sẽ thu được số tiền này.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch trình bày thống nhất như sau:*

Vào ngày 09/5/2020 vợ chồng ông có cho vợ chồng ông Tr thuê 01 lô đất diện tích 11.080m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 51 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 921023 do Ủy ban nhân dân huyện Ea S cấp cho vợ chồng ông vào ngày 17/10/2013. Thời hạn thuê trong vòng 02 năm để trồng mì (từ ngày 30/9/2020 đến ngày 30/9/2022), giá 5.000.000 đồng/năm, hai năm là 10.000.000 đồng, khi thuê hai bên chỉ viết giấy tay, vợ chồng ông đã nhận đủ của vợ chồng ông Tr 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ông Tr đã trồng mì được một vụ năm 2020, đến vụ hai năm 2021 thì vợ chồng ông có việc cần tiền nên đã nói với ông Tr, bà C cho lấy lại đất và vợ chồng ông mua số mì của vụ hai này với giá 16.000.000 đồng, ông Tr nói vợ chồng ông có bán đất thì bán nên vợ chồng ông đã bán cho ông Phạm Đình C, khi ông chuyển nhượng là đất trống.

Nay ông Tr khởi kiện thì vợ chồng ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo như ý kiến của ông Tr và chỉ trả lại cho ông Tr 5.000.000 đồng của một năm thuê đất còn lại và bồi thường thêm cho ông Tr 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), tổng cộng là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

*Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã quyết định:*

*- Tuyên xử:* Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C.

*- Tuyên bố:* Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 30/9/2020 (âm lịch) giữa vợ chồng ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C và vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị Ch.

Buộc ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C số tiền gốc theo hợp đồng và khoản tiền lãi là 5.498.000 đồng (năm triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng) và tiền bồi thường 2.000.000 đồng. Tổng cộng: 7.498.000 đồng (bảy triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng). Ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch diện tích đất đã thuê 11.080m<sup>2</sup>.

Ngày 23/9/2022, ông Phạm Văn Tr kháng cáo bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

***Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

Về tố tụng: Thẩm phán và HĐXX phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng thuê đất không nêu rõ quyền và nghĩa vụ của các bên khi đơn phương chấm dứt hợp đồng. Hợp đồng không được đăng ký nên vô hiệu về hình thức. Thời hạn thuê trong vòng 02 năm để trồng mì (từ ngày 30/9/2020 đến ngày 30/9/2022), hợp đồng đã được thực hiện được 01 năm, khi chấm dứt hợp đồng thì vợ chồng ông Tr đã thu hoạch xong, đất còn trống, ông Tr không xây dựng công trình, trồng cây gì trên đất, nên cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 09/5/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn Tr và vợ chồng ông Trương Văn Th. Buộc ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C số tiền gốc theo hợp đồng và khoản tiền lãi là 5.498.000 đồng và tiền bồi thường 2.000.000 đồng. Tổng cộng: 7.498.000 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch diện tích đất đã thuê 11.080m<sup>2</sup> là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về nội dung: Tại giấy thuê đất ghi ngày 09/5/2020 thì ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C thuê quyền sử dụng đất của ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch với diện tích đất là 11.080m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 51, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 921023 do Ủy ban nhân dân huyện Ea S cấp ngày 17/10/2013 cho vợ chồng ông Th, bà Ch, thời hạn thuê 02 năm (từ ngày 30/9/2020 đến ngày 30/9/2022), với giá 5.000.000 đồng/năm, hai năm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để trồng mì. Vợ chồng ông Tr, bà C đã đưa đủ 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông Th, bà Ch. Sau khi thuê và trồng mì được 01 năm thì vợ chồng ông Th lấy lại đất và chuyển nhượng cho người khác.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/5/2020, nên cấp sơ căn cứ Điều 422 của Bộ luật dân sự để tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/5/2020 giữa người thuê là ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C và người cho thuê là ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch là phù hợp với quy định của pháp luật. Các đương sự không kháng cáo nội dung này nên đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 25.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: “Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu

không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Ông Tr là người yêu cầu bồi thường thiệt hại phải có nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 5 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Tr, bà C yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 25.000.000 đồng với lý do đây là lợi nhuận thu được của 01 năm trồng mì, do bị chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên ông Tr, bà C bị mất thu nhập. Yêu cầu này của ông Tr là không phù hợp vì khi ông Th, bà Ch chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông Tr đã thu hoạch mì xong, chưa trồng vụ thứ 2, như vậy thiệt hại chưa xảy ra trên thực tế nên cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Tr, bà C là có căn cứ. Mặt khác, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của các bên không thỏa thuận cụ thể trách nhiệm của các bên khi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Tr, bà C để buộc vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C số tiền còn lại của hợp đồng là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) và lãi suất của số tiền 5.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 12 tháng (từ 01/09/2021 đến 01/09/2022) = 498.000 đồng. Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn Th tại phiên tòa đồng ý bồi thường cho ông Phạm Văn Tr số tiền 2.000.000 đồng là đã có lợi cho nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của ông Tr là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với nội dung kháng cáo cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhưng cấp sơ thẩm vẫn buộc vợ chồng ông trả đất thuê cho bị đơn là không đúng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận sau khi nguyên đơn thuê quyền sử dụng đất được 01 năm thì bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, nguyên đơn không còn quản lý, sử dụng đất. Bị đơn cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, do vậy cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải giao trả đất cho bị đơn là không đúng, kháng cáo của bị đơn về nội dung này là có căn cứ, cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của ông Phạm Văn Tr, sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 131, Điều 401, Điều 422 và Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTWQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020 (âm lịch) giữa vợ chồng ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C và vợ chồng ông Trương Văn Th, bà Nguyễn Thị Ch.

Buộc ông Trương Văn Th, bà Hà Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn Tr, bà Lang Thị C số tiền 7.498.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng).

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

[2] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn Tr không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010198 ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea S.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện Ea S;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

**Lưu Thị Thu Hường**