TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 50/2022/DS-PT
Ngày 08/3/2022
Về *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự, ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 3 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 296/2021/TBTL-TA ngày 15/11/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"* do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1112/2022/QĐ-PT ngày 10/02/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1957;

Địa chỉ: khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1984; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt tại phiên tòa

2. Bị đơn: Cụ Nguyễn N A, sinh năm 1936;

Địa chỉ: Khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn N A là ông Nguyễn N H (sinh năm 1965, là con trai cụ A), có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn N H, sinh năm 1965; có mặt

3.2. Bà Lê Thị N H, sinh năm 1967; vắng

3.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; vắng

Cùng địa chỉ: Khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

3.4. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1960; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt

3.5. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; vắng.

3.6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937, đã chết ngày 12/11/2020;

3.7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960, vắng mặt;

Cùng trú tại: Khối phố H, phường H, thành phố Tam K tỉnh Quảng Nam.

3.8. Ông Trần C, sinh năm 1935;

3.9. Bà Trần Thị H, sinh năm 1965;

3.10. Ông Trần Quang X, sinh năm 1969;

3.11. Ông Trần Quang L, sinh năm 1970;

3.12. Ông Trần Quang T, sinh năm 1972;

3.13. Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà L, ông T, bà H, ông X, ông L, ông T và ông Đ là: ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 984, địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

3.14. Bà Nguyễn Thị Trúc L, quốc tịch: Mỹ.

3.15. Ông Nguyễn N N, quốc tịch: Mỹ;

3.16. Ông Nguyễn N T; quốc tịch: Mỹ.

Bà L, ông N, ông T đều có hộ khẩu thường trú trước khi xuất cảnh: Khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Hiện đang cư trú tại Mỹ không rõ địa chỉ cụ thể, vắng mặt.

3.17. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1960; vắng mặt;

3.18. Bà Nguyễn Thị H S, sinh năm 1970; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2015 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh Q trình bày: Nguyên thửa đất số 6, tờ bản đồ số 26a (nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 65), tại tổ 3, khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Nguyễn Minh Q, nguồn gốc thửa đất do bà nội của ông Q là cố Bùi Thị S khai phá, tạo lập trước năm 1969. Năm 1969, cố S cùng mẹ ông Q là cụ Phan Thị H đồng ý cho vợ chồng cụ Nguyễn N A, cụ Dương Thị N thuê để xây dựng nhà ở, thời hạn thuê 30 năm, có lập *Giấy cho mướn đất làm nhà xông* ngày 25/3/1969, Giấy được Ban trị sự ấp H Trà chứng thực. Đến năm 1999, hết thời hạn thuê đất, ông Q yêu cầu gia đình cụ N A trả đất, nhưng gia đình cụ N A không trả. Năm 1995, cụ N A xuất cảnh đi nước ngoài, giao quyền sử dụng đất cho con trai là ông Nguyễn N H quản lý, sử dụng. Từ năm 1992, rồi đến năm 1999 và các năm 2011, 2012, 2014 ông Q nhiều lần gửi Đơn đề nghị UBND phường H, UBND thị xã T (cũ), Đoàn đại biểu Q hội tỉnh Quảng Nam yêu cầu giải quyết nhưng đến nay sự việc vẫn chưa giải quyết xong và được hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án, do đó, nay ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: - Buộc cụ Nguyễn N A và ông Nguyễn N H tháo dỡ tài sản có trên đất để trả lại diện tích đất khoảng 166,5m^2 , ông Q đồng ý hỗ trợ tiền tháo dỡ tài sản trên đất; - Đối với số tiền thuê nhà theo giấy cho mướn đất từ năm 2000 đến nay ông Q không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn là cụ Nguyễn N A (do ông Nguyễn N H đại diện theo ủy quyền, đồng thời ông Nguyễn N H còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trình bày: Trước đây cha mẹ ông H là vợ chồng cụ N A có thuê đất của cố Bùi Thị

S (bà nội của ông Q) và làm nhà ở trên đất, diện tích đất tranh chấp gia đình ông N A đã được cấp Sổ nghiệp chủ. Việc cho mượn đất xảy ra giữa cha mẹ ông H và mẹ ông Q thì ông N A không biết. Ngôi nhà trên đất do cha cụ N A xây dựng từ năm 1969 và sửa chữa nhiều lần, riêng hàng rào, cổng ngõ là do vợ chồng ông H xây dựng. Cụ N A cũng như ông N H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q vì diện tích đất tranh chấp gia đình cụ N A đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1969 đến nay, hàng năm đóng thuế cho Nhà nước và kê khai, đăng ký theo quy định, hiện nay gia đình ông N A đang sống trên diện tích đất tranh chấp và không có chỗ ở nào khác.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 21/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 37, 147, 157,158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Q đối với ông Nguyễn N A và ông Nguyễn N H về việc "Đòi lại đất cho mướn". Xác định thửa đất số 24, tờ bản đồ số 65, diện tích 149,2m^2 tại khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Nguyễn Minh Q.

Công nhận diện tích đất 84,7m^2 tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 65 tại khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà trệt, mái ngói, tường xây hiên đúc và các vật kiến trúc thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của gia đình ông Nguyễn N A (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn N A (do ông Nguyễn N H đại diện) phải trả cho gia đình ông Nguyễn Minh Q giá trị diện tích đất 84,7m^2 với số tiền 152.460.000 đồng (Một trăm năm mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng). Công nhận diện tích đất 64,3m^2 tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 65 tại khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà trệt (mái tôn), nhà bếp, nhà vệ sinh thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của đình ông Nguyễn Minh Q. Tạm giao cho ông Nguyễn Minh Q quản lý tài sản này, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác (có sơ đồ kèm theo).

Buộc gia đình ông Nguyễn Minh Q (do ông Nguyễn Minh Q) đại diện phải trả cho ông Nguyễn N A (do ông Nguyễn N H đại diện) giá trị các tài sản có trên diện tích đất 64,3m^2 với số tiền là 43.001.300 đồng (Bốn mươi ba triệu không trăm lẻ một nghìn ba trăm đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Minh Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Minh Q đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0022854 ngày 22/10/2015 của Chi cục T hành án dân sự thành phố T.

+ Ông Nguyễn N A và ông Nguyễn N H được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

- Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn N A và ông Nguyễn N H phải trả cho ông Nguyễn Minh Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ là 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật T 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật T hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự.

- Ngày 05/10/2021, ông Nguyễn Minh Q kháng cáo trình bày Ông khởi kiện yêu cầu gia đình cụ N A trả lại toàn bộ thửa đất thuê, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc gia đình cụ N A trả lại một phần, còn một phần trả bằng giá trị nên Ông không đồng ý. Tại Chứng thư thẩm định giá số 14/2019/QCV-CTĐGBĐS ngày 21/10/2019, Công ty cổ phần Thẩm định giá Quảng Nam xác định đất có giá trị 3.950.000.000 đồng/m^2, nhưng khi xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam căn cứ Biên bản định giá ngày 26/8/2020 xác định đất có giá trị 1.800.000đ/m^2 để buộc ông N A thanh toán tiền cho Ông là ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của Ông nên đề nghị định giá lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q rút yêu cầu kháng cáo về đề nghị định giá lại, chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc gia đình cụ N A trả lại toàn bộ diện tích đất thuê.

- Bị đơn do ông Nguyễn N H đại diện đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn (ông Nguyễn Minh Q – Người kháng cáo) rút yêu cầu kháng cáo về đề nghị định giá lại nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với kháng cáo về vấn đề này. Đối với kháng cáo của Nguyên đơn không đồng ý nhận đất bằng giá trị mà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc gia đình cụ N A trả lại toàn bộ diện tích đất thuê là không có cơ sở, nên đề nghị giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ việc hỏi và tranh luận và ý kiến đại diện cho Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp do

cha mẹ Bị đơn thuê của cha mẹ Nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm Nguyên đơn kháng cáo về 2 nội dung, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Nguyên đơn tự nguyện rút kháng cáo về phần đề nghị xem xét lại vấn đề giá đất, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất thuê mà không đồng ý nhận bằng giá trị, nên cấp phúc thẩm đình chỉ xem xét đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị định giá lại, chỉ xem xét yêu cầu của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất thuê.

[2] Xét thấy, sau khi thuê đất của cha mẹ Nguyên đơn, vợ chồng cụ Nguyễn N A đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 1969, sử dụng ổn định đến nay và được cấp ***Sổ nghiệp chủ nhà ở*** năm 1993 (bút lục 38) và đây là nơi ở duy nhất của gia đình cụ Nguyễn N A, vợ chồng cụ N A đi nướcc ngoài thì hiện nay là nơi ở duy nhất của gia đình ông Nguyễn N H (con trai cụ Nguyễn N A). Mặt khác, tại ***Giấy cho mướn đất xây nhà xông*** ngày 25/3/1969 (bút lục 03) bên cho thuê và bên thuê đã thống nhất lập văn bản "*Nếu sau này mãn hạn, người mướn đất chưa có phương tiện dời đi nơi khác, tiếp tục ở thêm thời gian thì tính theo tỷ lệ trên mà trả tiền cho chủ đất"*. Do đó, Tòa án cấp chỉ buộc Bị đơn trả lại Nguyên đơn diện tích 64,3m^2 đất, diện tích đất còn lại 84,7m^2 giao cho Bị đơn sử dụng và phải thanh toán bằng giá trị cho Nguyên đơn là có cơ sở, hợp tình, đúng pháp luật.

[3] Từ [1] và [2] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận, nhưng vì là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần nội dung kháng cáo, giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, cụ thể:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 37, 147, 157,158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Q đối với cụ Nguyễn N A và ông Nguyễn N H về yêu cầu "Đòi lại đất cho mướn". Xác định thửa đất số 24, tờ bản đồ số 65, diện tích 149,2m^2 tại khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Nguyễn Minh Q.

Công nhận diện tích đất 84,7m^2 tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 65 tại khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà trệt, mái ngói, tường xây hiên đúc và các vật kiến trúc thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của gia đình cụ Nguyễn N A (có sơ đồ kèm theo). Buộc cụ

Nguyễn N A (do ông Nguyễn N H đại diện) phải trả cho gia đình ông Nguyễn Minh Q giá trị diện tích đất 84,7m^2 với số tiền 152.460.000 đồng.

Công nhận diện tích đất 64,3m^2 tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 65 tại khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà trệt (mái tôn), nhà bếp, nhà vệ sinh thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của đình ông Nguyễn Minh Q. Tạm giao cho ông Nguyễn Minh Q quản lý tài sản này, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác (có sơ đồ kèm theo).

Buộc gia đình ông Nguyễn Minh Q (do ông Nguyễn Minh Q) đại diện phải trả cho ông Nguyễn N A (do ông Nguyễn N H đại diện) giá trị các tài sản có trên diện tích đất 64,3m^2 với số tiền là 43.001.300 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Minh Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0022854 ngày 22/10/2015 của Chi cục T hành án dân sự thành phố T.

+ Cụ Nguyễn N A và ông Nguyễn N H được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

- Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Cụ Nguyễn N A và ông Nguyễn N H phải trả cho ông Nguyễn Minh Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ là 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật T 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật T hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh Q là người cao tuổi nên được miễn.

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

CÁC THẨM PHÁN		**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)		**(Đã ký)**
Lê Tự	**Trần Quốc Cường**	**Đặng Kim Nhân**