TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 328/2020/DS-PT
Ngày 26-11-2020
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2020/TLPT-DS ngày 22/10/2020 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2020/QĐ-PT ngày 30/10/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số nhà 50/2 ấp An Huề, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà 443, Khu phố 5, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957

2.2. Bà Văn Thị B, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: Số nhà 39/1, ấp An Huề, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Văn Thị B: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957; địa chỉ: Số nhà 39/1, ấp An Huề, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Người làm chứng (do bị đơn mời):

3.1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp An B, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.2. ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp An Huề, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Phần đất cho thuê có nguồn gốc của cha chồng bà là ông Võ Văn T. Ông T cho vợ chồng bà vào năm 1976, bà và chồng là ông Võ Minh P sử dụng đến khoảng năm 1986 - 1987 thì ông P vượt biên đi nước ngoài. Bà sử dụng phần đất này đến năm 1994 được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở 08 thửa nhưng bà không nhớ gồm những thửa nào, tờ bản đồ số mấy. Đến năm 1997, bà hoán đổi cho ông M 03 thửa, bà cũng không nhớ đổi thửa số mấy trong các thửa mà bà được cấp, khi hoán đổi, đất của bà còn thừa lại 01 công nền mạ. Khi thực hiện việc hoán đổi đất hai bên không lập hợp đồng, không tiến hành đo đạc, không nêu rõ diện tích bao nhiêu. Bà chỉ biết diện tích lúc đổi phần đất của bà khoảng hơn 10 công, bà đổi lấy đất của ông M khoảng hơn 09 công, sau khi hoán đổi bà sử dụng phần đất của ông M cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà cũng chưa kê khai đăng ký.

Phần đất còn thừa 01 công, sau khi hoán đổi bà sử dụng đến năm 2008, bà cho ông M và bà B thuê lại phần đất này, mỗi năm ông M, bà B đong cho bà 04 giạ lúa. Bà B là người trực tiếp đong lúa cho bà 02 năm, bà Nguyễn Thị D là người trực tiếp lấy từ bà B 01 năm (do bà D mượn lúa của bà nên bà kêu bà D qua nhà ông M, bà B lấy). Việc thuê mướn đất hai bên không có lập hợp đồng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, việc này có bà D biết nhưng bà D đã bỏ địa phương đi từ lâu, bà không biết địa chỉ hiện nay bà D ở đâu nên bà D không thể đến Tòa để làm chứng cho bà việc này. Theo biên bản hòa giải tại ấp An Huề, ông M có ký tên đồng ý đong lúa cho bà. Phần đất trên hiện nay do ông M kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây trong những lần tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất với ông M tại Tòa án, bà không có trình bày việc bà còn thừa lại 01 công cũng như việc bà cho bà B và ông M thuê lại 01 công đất này vì lúc đó bà yêu cầu hai bên trả lại đất cho nhau, không hoán đổi nữa.

Nay bà yêu cầu ông M, bà B trả cho bà phần đất thuê qua đo đạc thực tế có diện tích 1.052,5 m^2 thuộc một phần thửa 109 tờ bản đồ số 28, toạ lạc ấp An Huề, xã A và trả cho bà 32 giạ lúa mướn đất trong thời gian 08 năm, tính từ năm 2011 đến năm 2019.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn M (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Văn Thị B) trình bày:

Phần đất có diện tích 1.052,5 m^2 mà bà T yêu cầu thuộc một phần thửa 109 tờ bản đồ số 28 có nguồn gốc của bà T nhưng qua 02 lần đo đạc thì do ông là người đứng tên kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, ông sử dụng từ năm 1997 đến

nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đứng kê khai vì trước đây vào năm 1997, ông và bà T hoán đổi đất cho nhau, khi đổi đất hai bên không đo đạc lại, không nói rõ diện tích bao nhiêu vì lúc đó đất của ông tốt hơn đất của bà T nên hai bên thống nhất đổi ngang nhưng hai bên biết được 03 thửa đất của bà T có diện tích hơn 10.628m^2 còn phần đất của ông có diện tích hơn 9.000m^2. Do hai bên thống nhất đổi ngang không tính diện tích nên không có việc đất của bà T còn thừa lại 01 công như bà T trình bày. Mặt khác, giữa ông và bà T không có thỏa thuận về hợp đồng thuê mướn 01 công đất tại thửa 109 tờ bản đồ số 28 vì sau khi hoán đổi, ông sử dụng đất đầu trên của bà T, bà T sử dụng đất đầu dưới của ông. Ông đắp bờ ngang, sử dụng trồng lúa và nuôi tôm cho đến nay.

Đối với biên bản hòa giải ngày 18/3/2010 của Tổ hòa giải ấp An Huề do bà T cung cấp, ông không nhớ có tham gia hòa giải hay không, chữ ký M trong biên bản hòa giải không phải là chữa ký của ông. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông và bà B không đồng ý.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, 93 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Văn Thị B trả cho cho bà T phần đất thuộc một phần thửa 109 (Ký hiệu 109 A) có diện tích 1.052,5 m^2 tờ bản đồ số 28 toạ lạc ấp An Huề, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông M, bà B phải trả cho bà T 32 giạ lúa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/8/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút đơn khởi kiện nhưng do phía bị đơn không đồng ý nên phía nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ chứng cứ để giải quyết vụ án.

Bị đơn ông M không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người làm chứng do bị đơn mời làm chứng với nội dung biết ông M canh tác phần đất mà bà T yêu cầu từ năm 1997 đến nay.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã

tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Do bị đơn không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện nên đề nghị căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ biên bản hòa giải năm 2010, thì nội dung biên bản không nêu rõ lý do của việc đong lúa, đồng thời lời trình của những người tiến hành hòa giải cũng không thống nhất nên không có chứng cứ chứng minh cho việc thuê đất như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn không được bị đơn đồng ý nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất đất mà bà T cho rằng đã cho ông M, bà B thuê qua đo đạc thực tế thuộc một phần thửa 109 (ký hiệu thửa 109 A), tờ bản đồ số 28 có diện tích 1.052,5 m^2 tờ bản đồ số 28, toạ lạc ấp An Huề, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Phần đất trên do ông Nguyễn Văn M, bà Văn Thị B quản lý, sử dụng, đứng tên khai khai, đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Về nguồn gốc đất các bên đương sự trình bày thống nhất có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn. Bị đơn sử dụng, đăng ký kê khai là do giữa bà T với ông M có thoả thuận hoán đổi đất cho nhau. Cụ thể:

Trong quá trình tố tụng, bà T và ông M đều thừa nhận trước đây bà T và ông M mỗi người có nhiều thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đến năm 1997, hai bên hoán đổi đất cho nhau, khi hoán đổi đất hai bên không có lập hợp đồng, không tiến hành đo đạc, cũng không nói rõ diện tích bao nhiêu.

Bà T cho rằng, khi hai bên hoán đổi thì đất của bà còn thừa lại 01 công đất. Sau khi hoán đổi, bà T sử dụng phần 01 công đất thừa làm nền mạ đến năm 2008, bà cho ông M và bà B thuê lại phần đất này, mỗi năm ông M, bà B đong lúa cho bà 04 giạ nhưng ông M, bà B chỉ đong lúa cho bà 03 năm, sau đó không đong lúa và cũng không trả đất cho bà nên bà khởi kiện. Trong khi đó, ông M, bà B cho rằng ông bà hoán đổi toàn bộ phần đất với bà T và sử dụng phần đất mà bà T yêu cầu từ năm 1997, đã đăng ký kê khai nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

[2.3] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà T cung cấp Biên bản hòa giải ngày 18/3/2010 của Tổ hòa giải ấp An Huề, xã A.

Đối với chữ ký "M" trong biên bản: Theo bà T và ông Trơn, ông Truyền (những người trực tiếp tiến hành hoà giải) thì chữ ký "M" trong biên bản hòa giải là do ông M ký tên. Trong khi đó, ông M và ông Anh (cũng là thành viên tổ hoà giải) thì cho rằng chữ ký "M" trong biên bản nêu trên không phải do ông M ký. Lời trình bày giữa các đương sự cũng như giữa những người tiến hành hoà giải có mâu thuẫn và các bên đương sự không yêu cầu giám định chữ ký nên không có căn cứ xác định ông M có ký tên vào biên bản nêu trên hay không.

Về nội dung biên bản ghi nhận *"ý kiến Nguyễn M là lúa vào tháng 10 tôi mới đong cho bà T và không cho đường nước bà T nữa"*, bà T cho rằng đó là lời hứa đong lúa thuê đất của ông M. Tuy nhiên, biên bản không thể hiện rõ nguyên nhân của việc đong lúa nên không có căn cứ xác định ông M có thuê đất của bà T.

Như vậy, bà T tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc có tồn tại hợp đồng thuê giữa hai bên. Do đó, Toà án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, kháng cáo của bà T không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T phải chụi án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, 93 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Văn Thị B trả cho cho bà Nguyễn Thị T phần đất thuộc một phần thửa 109 (Ký hiệu 109 A) có diện tích 1.052,5 m^2 tờ bản đồ số 28 toạ lạc ấp An Huề, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và không chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Văn Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị T 32 giạ lúa.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu 993.000 đồng và đã nộp xong.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp với số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0018529 ngày 06 tháng 8 năm 2018 và số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003878 ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre. Bà T được Chi cục thi hành án dân sự huyện T hoàn trả số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011762 ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

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 của 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 tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng