

Bản án số: **65/2018/DS-PT**

Ngày: 14 - 5 - 2018

“V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất, đòi lại đất cho ở
nhờ và yêu cầu công nhận hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Văn Ngọt.
2/- Ông Mai Thiện Kế.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và ngày 14 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại đất cho ở nhờ và yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Mã Thị M**, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 06 ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: NLQ10, địa chỉ: Số 67 đường C, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2016) (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Ông B - Luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số 181/9 đường N, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp bị đơn: NLQ3.

Cùng địa chỉ tạm trú: số 06 ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2016) (có mặt).

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

3.1/ NLQ1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3.2/ NLQ2, sinh năm 1965 (có mặt).

NLQ1 ủy quyền cho NLQ2 (theo giấy ủy quyền ngày 26/12/2016).

Cùng địa chỉ: số 06 ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1, NLQ2: Ông H – Luật sư của Văn phòng Luật sư HQ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số 25/28 đường T, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.3/ NLQ3, sinh năm 1975. Địa chỉ tạm trú: số 06 ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.4/ NLQ4, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 10 ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.5/ NLQ5, sinh năm 1968. Địa chỉ: số 30A ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

3.6/ NLQ6, sinh năm 1958. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.7/ NLQ7, sinh năm 1962. Địa chỉ: số 10/6 đường C, khóm N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.8/ NLQ8, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.9/ NLQ9, sinh năm 1971. Địa chỉ: số 346 C, đường C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.10/ NLQ10, sinh năm 1976 . Địa chỉ: số 67 C, đường C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NLQ6; NLQ7; NLQ8; NLQ9 ủy quyền cho NLQ10 (theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017).

3.11/ NLQ11(vắng mặt).

3.12/ NLQ12 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 06 ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NLQ11và NLQ12 ủy quyền cho NLQ2 (theo giấy ủy quyền ngày 16/8/2017).

4. Người làm chứng:

4.1/ NLC1, sinh năm 1928 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B1, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.2/ NLC2(vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4.3/ NLC3(M) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 55 ấp A1, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4.4/ NLC4(vắng mặt).

Địa chỉ: Số 09 ấp A1, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5. *Người kháng cáo:* Bà Mã Thị M (nguyên đơn); bà Nguyễn Thị T (bị đơn); NLQ2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

1/- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 là NLQ10 trình bày:

Hộ bà Mã Thị M được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994, tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 17.554 m². Vào năm 1994 bà M có tạm giao cho con ruột là NLQ1 và con dâu là NLQ2 sử dụng một phần đất để cất nhà ở và canh tác. Đến năm 2012, bà M phát hiện NLQ1 và NLQ2 cho bà Nguyễn Thị T thuê khoảng 3000m² đất đã mượn của bà tại thửa số 6 nêu trên để làm cơ sở buôn bán tôm sú giống Đồng Tâm, đã nhiều lần bà M có hỏi vợ chồng NLQ1 và NLQ2 cho thuê như thế nào và bao giờ mới hết hạn, NLQ1 nói đến năm 2015 hết hạn, vì tình nghĩa mẹ con và chuyện đã lỡ, do đó bà M không yêu cầu chấm dứt việc thuê đất và có nói với NLQ1, NLQ2 là đến hết năm 2015, nếu muốn cho thuê tiếp tục thì phải hỏi ý kiến của bà M để bà M trực tiếp ký hợp đồng thuê đất theo đúng quy định. Nhưng đến tháng 3 năm 2016, NLQ1, NLQ2 vẫn tiếp tục cho bà Nguyễn Thị T thuê đất đến năm 2020 và tiếp tục hợp đồng cho bà Nguyễn Thị T thuê đến năm 2026, bà M không đồng ý nên đến gặp bà T để hỏi thì bà T cho rằng căn cứ vào hợp đồng thuê đất với NLQ1 và NLQ2, không đồng ý giao trả lại phần đất đang thuê cho bà M. Bà M có làm đơn yêu cầu hòa giải ấp B và Ủy ban nhân dân xã G giải quyết nhưng không thành.

Nên bà Mã Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

1. Hủy hợp đồng thuê đất ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 giữa NLQ1, NLQ2 cho bà Nguyễn Thị T thuê khoảng 3000m² tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 24/12/1994 cho hộ bà Mã Thị M đứng tên.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị T tháo dỡ vật kiến trúc và trả lại phần đất khoảng 3.000m², tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.

Sau khi Tòa án tiến hành thẩm định, đo đạc thực tế thì phần đất bà Nguyễn Thị T thuê theo hợp đồng thuê đất ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 lập giữa NLQ1, NLQ2 và bà Nguyễn Thị T có diện tích thực tế là 4.449m².

Đến ngày 20/4/2017 bà Mã Thị M làm đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu bà Nguyễn Thị T tháo dỡ vật kiến trúc và trả lại phần đất theo đo đạc thực tế 4.449m², tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, NLQ10 đại diện theo ủy quyền của Mã Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thuê đất ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 giữa NLQ1, NLQ2 cho bà Nguyễn Thị T thuê khoảng 3000m² tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị T tháo dỡ vật kiến trúc và trả lại cho bà Mã Thị M phần đất theo đo đạc thực tế 4.449 m² đang quản lý, sử dụng trái phép tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.

2/- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ3 trình bày:

Vào tháng 09 năm 2010 DL NLQ3 và bà Nguyễn Thị T có hùn vốn kinh doanh ngành tôm sú giống với vợ chồng NLQ1, NLQ2. Hai bên thỏa thuận NLQ1, NLQ2 hùn mặt bằng diện tích 4.449m² đất tại thửa số 6; NLQ3 và bà T hùn tiền vốn và vật chất xây dựng trại tôm và bể ương tôm. Trong quá trình hùn vốn thì NLQ1, NLQ2 có mượn tiền của ông và bà T 12.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận nợ. Nên ngày 05/5/2012 NLQ1 và NLQ2 lập hợp đồng cho bà Nguyễn Thị T thuê khoảng 3000m² đất, với giá 6.000.000đ/01 năm, thời hạn thuê 08 năm (từ 05/5/2012 đến ngày 05/5/2020) là 48.000.000 đồng, nhưng thực tế trong quá trình thực hiện hợp đồng này giữa bà T, NLQ1, NLQ2 có thỏa thuận khác, cụ thể như sau: Ngày 29/11/2012 AL bà Nguyễn Thị T chuyển sang thuê đất của vợ chồng NLQ1, NLQ2 với thời hạn 03 năm (tính từ ngày 29/11/2012 DL đến tháng 9/2015), tổng giá thuê đất là 18.000.000 đồng. Đến năm 2016 thỏa thuận chuyển sang hùn vốn kinh doanh ngành tôm sú giống thời gian 02 năm (tính từ năm 2016 đến năm 2017). Sau đó thỏa thuận chuyển sang thuê đất thêm 03 năm, tính kể từ năm 2018 đến năm 2020, với tổng số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng. Cho nên, hợp đồng thuê đất lập ngày 05/5/2012 ghi giá thuê đất 6.000.000đ/01 năm, thời gian thuê đất là 08 năm kể từ ngày 05/5/2012 đến ngày 05/5/2020, trả hết tiền thuê đất một lần là 48.000.000 đồng, thực chất là bao gồm tiền thuê đất 18.000.000đ từ năm 2012 đến năm 2015; tiền thuê đất 18.000.000đ từ năm 2018 đến 2020 cộng với số tiền 12.000.000 đồng vợ chồng NLQ1 đã mượn.

Sau khi thuê đất, vào năm 2013 vợ chồng bà T và NLQ3 xây dựng: Nhà ương tôm giống (trong đó có 04 mái che); Phòng ngủ; Nhà vệ sinh; Hồ chứa nước sinh hoạt và bể ương tôm thứ nhất. Đến năm 2014, bà T xây dựng thêm bể ương tôm thứ hai (hồ chứa nước mặn). Hợp đồng trên chưa hết hạn, nhưng đến ngày 20/5/2015 vợ chồng NLQ1, NLQ2 mượn tiền thêm nên đã làm hợp đồng gia hạn thời gian thuê đất thêm 06 năm nữa, tính kể từ năm 2020 đến năm 2026, giá thuê là 10.000.000 đồng/01 năm, số tiền thuê đất bà T đã giao một lần cho

NLQ1 và NLQ2 là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 không đồng ý hủy hợp đồng thuê đất, không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Mã Thị M vì còn 10 năm nữa mới hết thời hạn kết thúc hợp đồng. Nếu trường hợp phải hủy hợp đồng thuê đất thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc NLQ1 và NLQ2 phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị T số tiền thuê đất đã trả trước của hai hợp đồng tổng cộng là 72.000.000đ (trong đó: tiền thuê đất 02 năm tính kể từ năm 2018 đến năm 2019 của hợp đồng ngày 05/5/2012 là 12.000.000 đồng; số tiền trả trước 06 năm tính từ năm 2020 đến năm 2026 theo hợp đồng ngày 20/5/2015 là 60.000.000 đồng) và yêu cầu bồi thường toàn bộ giá trị của Nhà ương tôm giống; Phòng ngủ; Nhà vệ sinh; Mái che 1,2,3,4; Bể ương thứ nhất; Bể ương thứ hai (hồ chứa nước mặn); Hồ chứa nước (chứa nước sinh hoạt); Nhà chòi mà bà T đã xây dựng theo giá trị của Hội đồng định giá tài sản tại biên bản ngày 21/11/2016.

Ngoài ra, tại phiên tòa NLQ3 còn yêu cầu Tòa án buộc ông P là người đã xác nhận vào hợp đồng thuê đất ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà T là 660.000.000 đồng, do ông P ký xác nhận hợp đồng đồng ý cho bà T thuê đất và yêu cầu NLQ1, NLQ2 phải bồi thường cho bà T tiền mất thu nhập trong thời gian tìm nơi khác thuê đất để kinh doanh là 30.000.000 đồng; Tiền mất thu nhập trong thời gian 03 tháng để xây dựng lại mới trại kinh doanh tôm giống là 70.000.000đ/01 tháng x 03 tháng = 210.000.000 đồng và bồi thường phí di dời là 50.000.000 đồng.

3/- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 07/6/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 và NLQ2 cùng trình bày:

Cha mẹ ruột của NLQ1 là ông Đào Khương N và bà Mã Thị M tạo lập được 4,5ha đất, lúc ông Đào Khương N còn sống đã cùng 02 người con là NLQ1 và NLQ4 khai phá phần đất này đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, thể hiện tại 05 thửa ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623, vào năm 1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên. Vào năm 1990 khi NLQ1, NLQ2 cưới nhau về cất chòi ở trên phần đất tại thửa số 6 hiện nay đang tranh chấp. Đến năm 1991 bà M cho vợ chồng NLQ1, NLQ2 6000m² tại thửa đất này để cất nhà ở và canh tác. Khi bà M cho đất không có làm hợp đồng chỉ nói miệng, chính bà M nhờ NLC1 (em chồng bà M) đứng ra đo đất để chia cho NLQ1 6.000m² và chia cho anh ruột NLQ1 là NLQ4 một phần đất cùng thửa số 6, có cắm ranh cố định giữa NLQ1 và ông T1 (trong tổng thửa đất số 6 có 19.000m²). Việc cho đất có NLC4; NLC3(M), NLC2 biết.

Năm 1994, sau khi bà Mã Thị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Mã Thị M kêu cán bộ địa chính xã là NLC2 đo đạc phần đất để tách quyền sử dụng đất cho NLQ1, có đo đạc nhưng không biết lý do vì sao bà M không làm thủ tục sang tên tách quyền sử dụng đất cho NLQ1 được. NLQ2 và NLQ1 chỉ có thể cung cấp người làm chứng là NLC2, NLC1, NLC4 và NLC3(M), ngoài ra không có chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án.

Tổng 6000m² đất bà M đã cho, NLQ1 và NLQ2 sử dụng liên tục cho đến nay đã xây nhà ở và đầu tư kinh doanh gồm 03 phần:

1. Phần đất NLQ1, NLQ2 đang sử dụng: Diện tích theo đo đạc thực tế 1.251,2m² đã xây dựng nhà kiên cố vào năm 2005, trồng rẫy, trồng cây ăn trái, đào ao thả cá.

2. Phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế 4.449m²:

- Từ sau khi nhận đất năm 1991, NLQ1, NLQ2 lên liếp trồng dừa, sau đó phá dừa làm ruộng, đào ao nuôi tôm nhưng không hiệu quả, mất mùa. Đến năm 2003 cho ông Nguyễn Viết K thuê 03 năm, tính từ năm 2003 đến năm 2006, giá thuê 8.000.000đ/01 năm x 3 = 24.000.000đ; Đến năm 2007 cho ông Đào Trọng H thuê 02 năm, tính từ tháng 2 năm 2007 đến đầu năm 2009, giá thuê 10.000.000đ/01 năm x 2 = 20.000.000 đồng. Đến ngày 01/12/2010 cho bà Nguyễn Thị T thuê đến năm 2015, giá thuê mỗi năm là 6.000.000 đồng, trả tiền thuê mỗi năm.

- Đến ngày 05/5/2012 NLQ1, NLQ2 làm giấy viết tay hợp đồng cho bà Nguyễn Thị T thuê đất để kinh doanh trại tôm giống Đồng Tâm, thời hạn thuê là 08 năm (từ ngày 05/5/2012 đến ngày 05/5/2020) đã nhận đủ tiền thuê đất một lần là 48.000.000 đồng. Nhưng khi thực hiện hợp đồng này thì giữa NLQ2, NLQ1, bà T và NLQ3 có thỏa thuận khác là hùn vốn kinh doanh tôm giống 02 năm (năm 2016 và năm 2017) NLQ2 và NLQ1 có mượn 12.000.000 đồng của bà T vào tháng 9/2010 DL. Nên tổng số tiền thuê đất trả một lần 48.000.000 đồng ghi trong hợp đồng ngày 05/5/2012 là bao gồm tiền thuê đất 18.000.000đ (từ năm 2012 đến năm 2015); tiền thuê đất 18.000.000đ (từ năm 2018 đến 2020) cộng với số tiền 12.000.000 đồng mà NLQ2 và NLQ1 đã mượn của bà T vào tháng 09/2010 DL như NLQ3 trình bày là đúng.

- Đến ngày 20/5/2015 NLQ1, NLQ2 cần tiền nên mượn thêm tiền của bà T và đã làm hợp đồng cho bà T thuê thêm 06 năm nữa là đến năm 2026 mới kết thúc hợp đồng, số tiền thuê đất đã nhận thêm đủ một lần 60.000.000 đồng.

3. Phần đất đổi cho NLQ8 (em ruột NLQ1) sử dụng: Diện tích theo đo đạc thực tế là 248,3m².

Đến ngày 04/5/2017, NLQ1 và NLQ2 làm đơn xin rút lại một phần yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho đất đối với diện tích 200m² đã đổi với NLQ8. Chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho đất diện tích là 5.800m².

Sau khi Tòa án tiến hành thẩm định, đo đạc thì phần đất đổi cho NLQ8 sử dụng có diện tích thực tế là 248,3m²; Phần đất của NLQ1 và NLQ2 đang sử dụng xây nhà ở và trồng cây ăn trái, trồng rẫy và đào ao thả cá là 1.251,2m²; Phần đất cho bà Nguyễn Thị T thuê có diện tích thực tế là 4.449m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 đồng thời đại diện theo ủy quyền của NLQ1 rút một phần yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng tặng cho đất đối với phần đất đã đổi với NLQ8 theo diện tích thực tế là 248,3m² và diện tích đất NLQ1 và NLQ2 đang sử dụng xây nhà ở và trồng cây ăn trái, trồng rẫy và đào ao thả cá là 1.251,2m² tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày

24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên. Chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho đất do bà Mã Thị M đã thực hiện tặng cho NLQ1 và NLQ2 vào ngày 19/10/1991 với diện tích theo đo đạc thực tế là 4.449m², tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.

NLQ2 và NLQ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mã Thị M. Nếu trường hợp phải hủy hợp đồng thuê đất, thì NLQ1 và NLQ2 không đồng ý bồi thường cho bà Nguyễn Thị T số tiền thuê đất đã trả trước 02 năm, tính kể từ năm 2018 đến năm 2019 của hợp đồng ngày 05/5/2012 là 12.000.000 đồng; số tiền trả trước 06 năm, tính kể từ năm 2020 đến năm 2026 theo hợp đồng ngày 20/5/2015 là 60.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị trại tôm, bể ương tôm mà bà T đã xây dựng; Không đồng ý bồi thường cho bà T tiền mất thu nhập trong thời gian tìm nơi khác thuê đất để kinh doanh là 30.000.000 đồng; Tiền mất thu nhập trong thời gian 03 tháng để xây dựng lại mới trại kinh doanh tôm giống là 70.000.000đ/01 tháng x 03 tháng = 210.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường phí di dời là 50.000.000 đồng.

4/- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 trình bày: Lúc cha ông là ông Đào Khương N còn sống thì ông và NLQ1 vẫn canh tác đất chung với gia đình. Vào năm 1993 bà M cũng cho NLQ1 một phần giáp ranh đất của ông T1 tại thửa đất số 6 với diện tích tương đương nhau, dự định sẽ cho luôn, nhưng chưa làm giấy nên bà M vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất. Vào thời gian trước năm 2000 bà M có đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông và NLQ1 nhưng do bà M bị bệnh nên không đi làm được. Đến năm 2007 ông T1 xin ý kiến bà M chuyển nhượng cho ông Võ Thành L một phần đất giáp ranh đất NLQ1 đang sử dụng, hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Liêm do bà M ký vì bà M đứng tên quyền sử dụng đất. Trước đây NLQ1 cho người ta thuê đất đều thông qua ý kiến của bà M, nhưng khi NLQ1 cho bà T thuê đất thì không có thông qua ý kiến của bà M. Về việc tranh chấp giữa bà M với NLQ1, NLQ2 thì ông không có ý kiến.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2018, đã quyết định: Áp dụng áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 92; khoản 2 Điều 224; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 2, 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 và điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688; Điều 122, Điều 168, Điều 502, Điều 503, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị M.
2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập do NLQ1 và NLQ2 đã rút đổi với diện tích đất $248,3m^2$ (phần đất đã đổi với NLQ8) và diện tích đất NLQ1 và NLQ2 đang sử dụng $1.251,2m^2$ tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.
3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 và NLQ2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho đất do bà Mã Thị M đã thực hiện tặng cho NLQ1 và NLQ2 vào ngày 19/10/1991 với diện tích theo đo đạc thực tế là $4.449m^2$ tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.
4. Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê đất lập ngày 20/5/2015 giữa NLQ1, NLQ2 và bà Nguyễn Thị T.
5. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T cùng NLQ3 có trách nhiệm tháo dỡ các kiến trúc, công trình xây dựng trên đất bao gồm: Nhà ương tôm giống (ký hiệu 1); Mái che 1 (ký hiệu 2); Mái che 2 (ký hiệu 3); Mái che 3 (ký hiệu 6); Mái che 4 (ký hiệu 11); Nhà chòi (ký hiệu 10) và liên đới cùng NLQ1, NLQ2, NLQ11 và NLQ12 giao trả diện tích đất $4.449m^2$, thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 cấp ngày 24/12/1994 cho hộ bà Mã Thị M đứng tên, có số đo các cạnh như sau:
 - Hướng Đông giáp đất ông Võ Thành L+ bà Mã Thị M, có số đo $92,30 + 2,40 = 94,7m$.
 - Hướng Tây giáp đất bà Mã Thị M, có số đo $93,70 + 2,40 = 96,1m$.
 - Hướng Nam giáp đường Huyện lộ 18, có số đo 48m.
 - Hướng Bắc giáp Đình thần G, có số đo 48,30m.
6. Buộc NLQ1 và NLQ2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T tiền thuê đất đã nhận khi hợp đồng là 72.000.000đ và liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị T một phần giá trị bể ương tôm thứ nhất (ký hiệu 7) là 6.402.333đ, giá trị bể ương tôm thứ hai (ký hiệu 8) là 20.351.666đ.
7. Giao cho bà Mã Thị M được quyền quản lý sử dụng: Phòng ngủ (ký hiệu 4) trị giá 56.815.000 đồng; Nhà vệ sinh (ký hiệu 5) trị giá 5.961.000 đồng; Hồ chứa nước (ký hiệu 9) giá trị 4.977.000 đồng; Nền xi măng của nhà ương tôm giống trị giá 2.740.000đ, nền xi măng mái che 1 trị giá 4.225.097đ, nền xi măng mái che 2 trị giá 694.003đ; nền xi măng (ký hiệu 12) trị giá 3.584.000đ; Bể ương tôm thứ nhất và bể ương tôm thứ hai.
- 7.1. Bà Mã Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị phòng ngủ là 56.815.000 đồng; giá trị nhà vệ sinh là 5.961.000 đồng; giá trị Hồ chứa nước (ký hiệu 9) 4.977.000 đồng; giá trị Nền xi măng của nhà ương tôm giống 2.740.000đ, giá trị nền xi măng mái che 1 là 4.225.097đ, giá trị nền xi măng mái che 2 là 694.003đ; giá trị nền xi măng (ký hiệu 12) là 3.584.000đ;

Bồi thường giá trị Bể ương tôm thứ nhất là 6.402.333đ và giá trị bể ương tôm thứ hai là 20.351.666 đồng. Tổng cộng là 105.750.099đ.

8. Việc bà Nguyễn Thị T, NLQ3, NLQ1, NLQ2, NLQ11, NLQ12 giao trả 4.449m² đất cho bà Mã Thị M và việc bà Mã Thị M hoàn trả giá trị, bồi thường thiệt hại tài sản cho bà Nguyễn Thị T được thực hiện cùng thời điểm.

9. Đến khi án có hiệu lực pháp luật, nếu NLQ1 và NLQ2 không trả số tiền 72.000.000 tiền thuê đất và giá trị bể ương tôm thứ nhất 6.402.333đ, giá trị bể ương tôm thứ hai 20.351.666đ nêu trên cho bà Nguyễn Thị T; Bà Mã Thị M không hoàn trả giá trị, bồi thường thiệt hại tài sản 105.750.099đ nêu trên cho bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, thì NLQ1, NLQ2 và bà Mã Thị M phải trả thêm tiền lãi chậm trả là 10%/01 năm tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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

* Ngày 22 và 25/01/2018, nguyên đơn bà Mã Thị M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không giao cho bà M được quản lý, sử dụng các vật kiến trúc được nêu tại mục 7 của phần quyết định của bản án sơ thẩm vì bà không có nhu cầu sử dụng; đồng thời, không buộc bà M phải bồi thường thiệt hại, hoàn trả giá trị cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 105.750.000 đồng.

* Ngày 24/01/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mã Thị M.

* Ngày 24/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mã Thị M về việc đòi lại phần đất có diện tích 4.449m²; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Mã Thị M và NLQ1, NLQ2.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Mã Thị M là NLQ10 không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị T là NLQ3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ2 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tháo dỡ di dời các công trình xây dựng trên đất và bà M không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 105.750.099đ cho bị đơn. Đối với kháng cáo của bà T và NLQ2 đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà T và NLQ2.

* Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo

của NLQ2 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ2, NLQ1.

* Tại tòa NLQ3 không có ý kiến trong phần tranh luận.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng:

Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt NLQ4 và những người làm chứng đều vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[III] Về nội dung:

[1] Đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của NLQ1 và NLQ2 đối với phần diện tích đất 248,3m² (phần đất đã đòi với NLQ8) và phần diện tích 1.251,2m² (phần NLQ1, NLQ2 đang sử dụng) thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Mã Thị M với NLQ1, NLQ2:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ2 cho rằng vào năm 1990 bà Mã Thị M tặng cho vợ chồng bà phần đất có diện tích 6.000m² thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong tổng diện tích được cho này có phần diện tích đất 4.449m² hiện nay đang cho bà Nguyễn Thị T thuê để làm cơ sở kinh doanh, sản xuất tôm giống, việc tặng cho chỉ nói miệng không có giấy tờ. Tuy nhiên, việc tặng cho quyền sử dụng đất theo lời trình bày của NLQ2 không được bà Mã Thị M thừa nhận. Bà M cho rằng chỉ cho NLQ1 và NLQ2 ở nhờ và sử dụng tạm thời đối với

phần đất này.

[3] Xét thấy, quyền sử dụng đất tại thửa số 06 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng hiện nay do hộ bà Mã Thị M đứng tên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0710623, được cấp ngày 24/12/1994 chưa được chỉnh lý sang tên hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất bằng bất cứ hình thức giao dịch nào cho người khác.

Theo quy định tại Điều 459 của Bộ luật dân sự năm 2015:

“1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký...”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, NLQ2 và NLQ1 cho rằng phần đất tranh chấp đã được bà M tặng cho từ năm 1992, nhưng đồng thời cũng thừa nhận việc tặng cho này không được lập thành văn bản và thủ tục đo đạc, tách quyền sử dụng đất không rõ vì lý do gì mà vẫn chưa được thực hiện xong. Trong khi đó, việc tặng cho quyền sử dụng đất theo lời trình bày của NLQ2 tại phiên tòa phúc thẩm lại cho rằng bà M tặng cho từ năm 1990, như vậy lời trình bày của NLQ2 về thời gian tặng cho cũng không thống nhất và dù tặng cho năm 1990 hay năm 1992 thì cho đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2016 là trên 20 năm nhưng NLQ2, NLQ1 vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật. Vì vậy, chỉ dựa vào lời trình bày và xác nhận của những người làm chứng do NLQ2 cung cấp là chưa đủ căn cứ để xác định có việc tặng cho và không đủ cơ sở pháp lý để công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của NLQ2.

Từ thời điểm năm 1990 cho đến nay bà M cũng không chuyển giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng thửa đất trên để NLQ2, NLQ1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và không có giấy tờ chứng minh bà M đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho NLQ2, NLQ1.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ2, NLQ1 về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ. Kháng cáo của NLQ2 là không cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T:

Như đã nhận định, bà Mã Thị M là người đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất đang có tranh chấp. NLQ1, NLQ2 không có quyền định đoạt đối với thửa đất này khi không có sự đồng ý của bà M. NLQ1, NLQ2 tự lập hợp đồng cho bà Nguyễn Thị T thuê đất tại hợp đồng ngày 05/5/2012 là không đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 là không đúng quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Nên hợp đồng thuê đất lập ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 giữa NLQ1, NLQ2 và bà Nguyễn Thị T không có giá trị pháp lý, là vô hiệu toàn bộ ngay từ khi xác lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng thuê đất

lập ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê đất lập ngày 20/5/2015 giữa NLQ1, NLQ2 và bà Nguyễn Thị T vô hiệu là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn về phần này là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[5.2] Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu, NLQ2 và NLQ1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 72.000.000 đồng đã nhận trước. Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên đới cùng NLQ2, NLQ1 giao trả quyền sử dụng phần đất đã thuê có diện tích theo đo đạc thực tế 4.449m² cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp là bà Mã Thị M. Cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

[5.3] Riêng đối với các công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất tranh chấp được bà Nguyễn Thị T xây dựng trên cơ sở hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với NLQ1 và NLQ2. Mục đích sử dụng của các công trình này, kể cả phòng ngủ và nhà vệ sinh, hồ chứa nước sinh hoạt đều phục vụ cho sản xuất kinh doanh đến khi hết thời hạn thuê đất vào năm 2026. Qua xem xét, thẩm định thực tế các công trình và vật kiến trúc này còn lại từ 45% đến 50% giá trị sử dụng. Như vậy, có cơ sở để xác định các công trình, vật kiến trúc chỉ được xây dựng trên đất thuê, đáp ứng nhu cầu sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định. Trong khi đó, theo đơn kháng cáo và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thì bà Mã Thị M là người già, bà M không có nhu cầu sử dụng các công trình xây dựng vì mục đích kinh doanh này.

Tại các biên bản hòa giải ngày 15/8/2017 (bút lục 148-149), ngày 27/12/2016 (bút lục 156) NLQ3 trình bày:

“Trước khi mượn thửa đất này vào năm 2009 hiện trạng thửa đất này tôi sang lại trại tôm giống của ông Đào Trọng N làm trại tôm.

Khi mượn tôi có hỏi NLQ1 và NLQ2 đất này là của ai thì NLQ1 nói đất này do mẹ là bà M cho ở, quyền sử dụng đất hiện nằm trong Ngân hàng...Nếu trường hợp hủy hợp đồng thì bà Nguyễn Thị T không yêu cầu NLQ1, NLQ2 bồi thường tiền thuê hợp đồng. Nếu có yêu cầu thì bà Nguyễn Thị T sẽ kiện thành vụ án khác ”

Tại biên bản hòa giải ngày 25/8/2017 NLQ3 trình bày (bút lục 134-135) :

“Tôi vẫn giữ nguyên lời trình bày ngày 15/8/2017”

Như vậy, khi bà T ký kết hợp đồng thuê đất với NLQ1, NLQ2 thì bà T đã biết phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà M nhưng không thỏa thuận với bà M, khi xây dựng các công trình trên đất cũng không có thỏa thuận với bà M mà vẫn tiến hành ký kết hợp đồng với NLQ1, NLQ2 là vi phạm Điều 106 Luật đất đai năm 2003 (Điều 167 Luật Đất đai năm 2013). Đồng thời, thời điểm từ năm 2012 đến năm 2014 bà M bệnh phải đi điều trị tại Cần Thơ nên không biết việc bà T xây dựng các công trình trên đất. Do vậy, lỗi trong trường hợp này thuộc về bà T, NLQ2, NLQ1. Bà M không có lỗi và không có nghĩa vụ gì trong việc ký kết, thực hiện hợp đồng thuê đất trên.

Tòa án cấp sơ thẩm khi xử lý hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu giải quyết luôn cả các tài sản trên đất là cần thiết và có căn cứ, tuy nhiên cần phải buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất để giao lại phần đất cho nguyên đơn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn tháo dỡ một số công trình trên đất, còn lại một số công trình thì ổn định cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn hoàn trả cho bà T giá trị các tài sản còn lại trên đất 105.750.099đ là chưa xem xét toàn diện dựa trên hiện trạng thực tế và nhu cầu cụ thể của các bên. Các phần bể ương tôm giống, mái che, phòng ngủ và công trình phụ trợ khác là một hệ thống các công trình phục vụ cho sản xuất, kinh doanh tôm giống, có liên hệ mật thiết với nhau. Việc các công trình còn lại nếu ổn định cho phía bị đơn thì cũng không thể sử dụng được. Bà M không có nhu cầu sử dụng các công trình này và bà T, NLQ1, NLQ2 có lỗi khi biết đất này thuộc quyền sử dụng của bà M mà vẫn ký kết hợp đồng xây dựng các công trình trên đất của bà M mà không được sự đồng ý của bà M, nên bà T có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất để giao lại phần đất cho nguyên đơn. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, đối với các tài sản là vật kiến trúc xây dựng trên đất gồm:

- Nhà ương tôm giống: Kết cấu nền xi măng + nền gạch men, mái tole sóng vuông, vách tole thiếc, đỡ mái gỗ tạp, khung cột gỗ tạp.
- Phần mái che 1: Kết cấu nền xi măng, một bên vách tole thiếc + lưới B40, mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột đúc sẵn.
- Phần mái che 2: Kết cấu nền xi măng, mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột gỗ tạp.
- Phần phòng ngủ: Kết cấu nền gạch men, vách tường 10, mái tole sóng vuông, trần nhựa, đỡ mái gỗ, khung cột BTCT.
- Phần nhà vệ sinh: Kết cấu nền gạch men, vách tường 10, mái tole xi măng, đỡ mái gỗ dầm, khung cột gạch, có xí bệt.
- Phần mái che 3: Kết cấu nền gạch tàu, mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột đúc.
- Phần bể ương thứ nhất: Kết cấu xây tường 10 trên mặt đất.
- Phần bể ương thứ hai (hồ nước mặn): Kết cấu xây tường 10 trên mặt đất.
- Phần hồ chứa nước: Kết cấu: Hồ chứa nước trên mặt đất.
- Phần nhà chòi: Kết cấu nền đất, mái tole thiếc, đỡ mái gỗ tạp, vách tole thiếc, khung cột đúc sẵn.
- Phần mái che 4: Kết cấu mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột gỗ tạp).
- Phần nền xi măng:

Các tài sản này cấp phúc thẩm buộc bà T và NLQ3 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời để trả lại 4.449m² đất cho bà M. Việc yêu cầu bồi thường các tài sản nêu trên bà T và NLQ3 sẽ khởi kiện NLQ1 và NLQ2 thành một vụ án khác khi

có yêu cầu. Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết trong cùng một vụ án này do bị đơn không có yêu cầu và nếu giải quyết giai đoạn này sẽ không đảm bảo quyền kháng cáo cho các đương sự khác.

Đối với lý do kháng cáo của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết phần bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện do bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Xét thấy, việc cấp sơ thẩm giải quyết các trách nhiệm bồi thường là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết dứt điểm vụ án nên kháng cáo của nguyên đơn phần này là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với lý do kháng cáo của nguyên đơn cho rằng không đưa ông P là đại diện chính quyền địa phương có xác nhận vào hợp đồng thuê đất nêu trên để xem xét trách nhiệm bồi thường, nhưng ông P chỉ xác nhận chữ ký của ông Lê Minh T - Trưởng ban nhân dân ấp B là đúng và ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã G đối với xác nhận của ông Lê Thanh Q - Phó ban nhân dân ấp B (BL 50), không xác nhận nội dung của hợp đồng, việc thỏa thuận và thực hiện hợp đồng là giao dịch giữa NLQ1, NLQ2 với bà T. Không có căn cứ phát sinh nghĩa vụ của ông P trong hợp đồng này, nên yêu cầu ông P phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị T mà NLQ3 đặt ra là không có cơ sở, cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ. Lý do kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo cho rằng việc cấp sơ thẩm lấy lời khai ngày 14/11/2017 sau khi hoãn phiên tòa là chưa đúng quy định tại Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy Bộ luật tố tụng dân sự chưa có hướng dẫn cụ thể về trường hợp thu thập chứng cứ sau khi hoãn phiên tòa, nên lý do này không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận; kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Do kháng cáo được chấp nhận một phần và bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án. Đồng thời án phí dân sự sơ thẩm cũng được sửa lại cho phù hợp.

Do quyết định của bản án sơ thẩm bị sửa nên Bản án phúc thẩm sẽ tuyên lại toàn bộ phần quyết định của bản án sơ thẩm có điều chỉnh, quá trình thi hành án sẽ sử dụng phần quyết định của bản án phúc thẩm để thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 29 của 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.

1/- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Mã Thị M yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà Mã Thị M có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các tài sản trên đất 105.750.099đ (một trăm lẻ năm triệu bảy trăm năm mươi ngàn không trăm chín mươi chín đồng).

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2.

2/- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Áp dụng áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 92; khoản 2 Điều 224; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2, 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 và điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688; Điều 122, Điều 168, Điều 502, Điều 503, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị M.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập do NLQ1 và NLQ2 đã rút đối với diện tích đất 248,3m² (phần đất đã đối với NLQ8) và diện tích đất NLQ1 và NLQ2 đang sử dụng 1.251,2m² tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 và NLQ2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho đất do bà Mã Thị M đã thực hiện tặng cho NLQ1 và NLQ2 vào ngày 19/10/1991 với diện tích theo đo đạc thực tế là 4.449m² tại thửa số 6, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 ngày 24/12/1994 do hộ bà Mã Thị M đứng tên.

4. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2012 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2015 giữa NLQ1, NLQ2 và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

4.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T cùng NLQ3 có trách nhiệm tháo dỡ di dời tất cả các vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất và liên đới cùng NLQ1, NLQ2, NLQ11 và NLQ12 giao trả diện tích đất 4.449m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0710623 cấp ngày 24/12/1994 cho hộ bà Mã Thị M đứng tên, có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Võ Thành L+ bà Mã Thị M, có số đo 92,30 + 2,40 = 94.7m.
- Hướng Tây giáp đất bà Mã Thị M, có số đo 93,70 + 2,40 = 96,1m.
- Hướng Nam giáp đường Huyện lộ 18, có số đo 48m.
- Hướng Bắc giáp Đình thần G, có số đo 48,30m.

Vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất, cụ thể như sau:

4.1.1. Nhà ương tôm giống: Kết cấu nền xi măng + nền gạch men, mái tole sóng vuông, vách tole thiếc, đỡ mái gỗ tạp, khung cột gỗ tạp. Trị giá 50.067.000 đồng (trong đó nền xi măng 20,21m² x 119.759đ/m² x 45% = 1.089.148đ (làm tròn)+ nền gạch men 20,21m² x 181.589đ/m² x 45% = 1.651.461đ. Tổng cộng là 2.740.609đ. Tổng trị giá nhà ương tôm giống là 50.067.000đ - 2.740.609đ = 47.326,391đ)

4.1.2. Phần mái che 1: Kết cấu nền xi măng, một bên vách tole thiếc + lưới B40, mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột đúc sẵn. Trị giá 8.203.000đ (trong đó nền xi măng 70,59m² x 119.759đ/m² x 50% = 4.225.097đ. Tổng trị giá mái che 1 là 8.203.000đ - 4.225.097đ = 3.977.903đ)

4.1.3. Phần mái che 2: Kết cấu nền xi măng, mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột gỗ tạp. (Trị giá 1.347.000đ (trong đó nền xi măng 11,59m² x 119.759đ/m² x 50% = 694.003đ. Tổng trị giá mái che 2 là 1.347.000đ - 694.003đ = 653.000đ)

4.1.4. Phần phòng ngủ: Kết cấu nền gạch men, vách tường 10, mái tole sóng vuông, trần nhựa, đỡ mái gỗ, khung cột bê tông cốt thép. (Trị giá 56.815.000đ)

4.1.5. Phần nhà vệ sinh: Kết cấu nền gạch men, vách tường 10, mái tole xi măng, đỡ mái gỗ dầu, khung cột gạch, có xí bet (Trị giá 5.961.000đ).

4.1.6. Phần mái che 3: Kết cấu nền gạch tàu, mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột đúc. (Trị giá 1.395.000đ)

4.1.7. Phần bể ương thứ nhất: Kết cấu xây tường 10 trên mặt đất. (Trị giá 19.207.000 đồng)

4.1.8. Phần bể ương thứ hai (hồ nước mặn): Kết cấu xây tường 10 trên mặt đất. (Trị giá 61.207.000 đồng)

4.1.9. Phần hồ chứa nước: Kết cấu Hồ chứa nước trên mặt đất.(Trị giá 4.977.000 đồng)

4.1.10. Phần nhà chòi: Kết cấu nền đất, mái tole thiếc, đỡ mái gỗ tạp, vách tole thiếc, khung cột đúc sẵn. (Trị giá 3.870.000 đồng)

4.1.11. Phần mái che 4: Kết cấu mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ tạp, khung cột gỗ tạp. (Trị giá 1.093.000 đồng).

4.1.12. Phần nền xi măng: (trị giá $(59,85\text{m}^2 \times 119.757\text{đ}/\text{m}^2) \times 50\% = 3.584.000$ đồng).

4.2. Buộc NLQ1 và NLQ2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T tiền thuê đất đã nhận khi hợp đồng là 72.000.000đ (bảy mươi hai triệu đồng).

4.3. Đến khi án có hiệu lực pháp luật, nếu NLQ1 và NLQ2 không trả số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị T; và bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, thì NLQ1, NLQ2 phải trả thêm tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 428 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4.4. Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị T và NLQ3 đối với yêu cầu bồi thường giá trị các tài sản trên đất khi bà T, NLQ3 có yêu cầu.

5. Về chi phí thẩm định, định giá:

5.1. Chi phí thẩm định, định giá phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 2.713.280 đồng (hai triệu bảy trăm mười ba ngàn hai trăm tám mươi đồng) bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2 liên đới chịu. Do bà Mã Thị M đã tạm ứng trước 5.000.000đ nên buộc bà Nguyễn Thị T phải nộp là 1.356.640đ (một triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi đồng), và NLQ1 liên đới cùng NLQ2 phải nộp 1.356.640đ (một triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi đồng) để trả cho bà Mã Thị M. Bà Mã Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí định giá còn thừa là 2.286.720 đồng (hai triệu hai trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm hai mươi đồng), nhận tại Tòa án nhân dân huyện M theo phiếu thu ngày 15/6/2016.

5.2. Chi phí thẩm định, định giá phần đất tranh chấp theo yêu cầu độc lập của NLQ1 và NLQ2 là 2.239.300đ (hai triệu hai trăm ba mươi chín ngàn ba trăm đồng). NLQ1 và NLQ2 phải liên đới chịu, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng NLQ2 (đồng thời đại diện theo ủy quyền của NLQ1) đã nộp 5.000.000đ (năm triệu đồng). Như vậy, NLQ2 được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí định giá còn thừa là 2.760.700 đồng (hai triệu bảy trăm sáu mươi ngàn bảy trăm đồng), nhận tại Tòa án nhân dân huyện M theo phiếu thu ngày 15/6/2016.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

6.2. NLQ1, NLQ2 phải liên đới chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 3.600.000đ (ba triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí có giá ngạch. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí NLQ1, NLQ2 đã nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000038 ngày 17/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Như vậy, NLQ2 và NLQ1 phải nộp thêm 3.600.000đ (ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

6.3. Nguyên đơn bà Mã Thị M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Mã Thị M được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.700.000đ (một triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 009974 ngày 05/5/2016 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005220 ngày 24/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

4/- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho bà Mã Thị M, bà Nguyễn Thị T, NLQ2 số tiền tạm ứng mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0008962 ngày 24/01/2018; 0008973 và 0008974 cùng ngày 01/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5/- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS-HSVA.

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

Đã Ký

Tăng Thị Thúy Nga