

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 368/2023/DS-PT

Ngày: 07-11-2023

“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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc.

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Vào ngày 31 tháng 10 và ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 308/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 628/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số nhà A, Đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông TRINH CAM H, sinh năm 1957, địa chỉ: Số B, Đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 9 năm 2023).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số nhà A, ấp M, xã D, huyện C, tỉnh Long An.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thế .

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Trước đây, bà Nguyễn Thị Lệ H có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 thửa đất số 774, tờ bản đồ số 3, xã D, diện tích là 487 m². Năm 2010, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 chuyển nhượng thửa đất số 774, tờ bản đồ số 3, xã D cho ông Nguyễn Thế . Ông Nguyễn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 774, tờ bản đồ số 3, xã D vào năm 2010. Sau đó, ông Nguyễn T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 280, tờ bản đồ số 17, xã D, diện tích là 655,6 m², loại đất ở nông thôn.

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông T1 và bà H1 thì bà H thuê lại đất để sử dụng. Khi ông T1 và bà H1 chuyển nhượng cho ông Thế t bà H tiếp tục thuê. Bà H chỉ trả tiền thuê được một thời gian thì không trả nữa.

Do có nhu cầu chuyển nhượng đất, ông T yêu cầu bà H trả lại thửa đất trên, nhưng bà H không trả. Bà H đòi ông T trả giá trị tài sản trên đất với số tiền là 70.000.000 đồng, ông T cũng đồng ý. Bà H đã nhận của ông T số tiền 20.000.000 đồng, bà H cam kết di dời hết tài sản để trả đất cho ông T, ông T sẽ trả tiếp cho bà H số tiền còn lại là 50.000.000 đồng, tuy nhiên cho đến nay bà H không thực hiện.

Hiện nay, bà H đã di dời tài sản trên đất nhưng không chịu trả đất cho ông T. Trên thửa đất của ông T chỉ còn hai bức tường nhà cũ của bà H.

Nay, ông T yêu cầu bà H trả lại cho ông T thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, xã D. Ông T đồng ý hỗ trợ cho bà H số tiền là 50.000.000 đồng. Nếu bà H không đồng ý thì bà H tự tháo dỡ tài sản để trả đất cho ông T.

Bà Nguyễn Thị Lệ H là bị đơn trình bày: Năm 2009, bà H chuyển nhượng thửa đất số 774, tờ bản đồ số 3, xã D, diện tích là 487 m² cho ông T1. Do bà H chưa có chỗ ở mới, nên ông T1 để cho bà H tiếp tục ở trên thửa đất này cho đến khi nào ông T1 chuyển nhượng đất cho người khác, vì vậy hai bên không thỏa thuận mua bán tài sản trên đất là nhà, hàng rào. Năm 2010, ông T1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông T, bà H tiếp tục ở trên thửa đất này và trả tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất được lập theo từng năm. Bà H đã trả tiền thuê đất cho ông T đến giữa năm 2019. Sau đó, bà H xây dựng nhà khác, đã chuyển sang nhà mới để ở, bà H có liên lạc với ông T để trả đất và giải quyết tài sản trên đất, nhưng do dịch bệnh nên bà H không liên lạc được với ông T.

Khi liên lạc được với ông Thế t bà H và ông T thỏa thuận là ông T có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H với số tiền là 70.000.000 đồng, bà H có nghĩa vụ trả lại đất và giao hết tài sản trên đất cho ông T, bà H sẽ chuyển nhượng tiếp cho ông T thửa đất phía sau. Bà H đã nhận của ông T số tiền là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, các con bà H không đồng ý với thỏa thuận trên, nên các bên không thực hiện được. Mặt khác, lúc chuyển nhượng cho ông

T1 thì thửa đất trên có diện tích là 487 m², nhưng khi ông T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích tăng lên nhiều, là 655,6 m², nên bà H không có đất để giao cho ông T.

Nay bà H đồng ý trả cho ông T thửa đất trên, bà H yêu cầu ông T thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H với tổng số tiền là 100.000.000 đồng, ông T đã giao cho bà H số tiền là 20.000.000 đồng, do đó ông T phải trả thêm cho bà H số tiền là 80.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An đã quyết định như sau: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 422, 472, 474, 476, 478, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn T, buộc bà Nguyễn Thị Lệ H trả cho ông Nguyễn Thế t1 đất số 280, tờ bản đồ số 17, xã D.

Ông Nguyễn T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), ông Nguyễn T được quyền sở hữu tất cả tài sản trên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, xã D.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), ông Nguyễn T đã nộp tạm ứng chi phí này. Ông Nguyễn Thế p chịu số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), bà Nguyễn Thị Lệ H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn T số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3. Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

4. Về án phí:

Trả lại cho ông Nguyễn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006630 ngày 15 tháng 02 năm 2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ông T chỉ đồng ý thanh toán cho bà H số tiền 70.000.000 đồng, không đồng ý thanh toán cho bà H số tiền 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Ông TRINH CAM HUE là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông T1 thì ông T vẫn đồng ý để cho bà H tiếp tục thuê để sử dụng, khi nào ông T cần lấy lại thì báo cho bà H biết trước 15 ngày, tài sản trên đất bà H đã bán cho ông T1, sau đó bà H thuê để ở. Tại phiên tòa, ông đồng ý thanh toán cho bà H số tiền là 90.000.000 đồng, bà H phải trả lại cho ông T thửa đất 774 và toàn bộ tài sản có trên đất, ông T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên đất.

Bà Nguyễn Thị Lệ H là bị đơn trình bày: Năm 2009, bà H chuyển nhượng thửa đất số 774, tờ bản đồ số 3, xã D, diện tích là 487 m² cho ông T1, không có chuyển nhượng tài sản có trên đất, sau khi chuyển nhượng đất cho ông T1 bà thuê lại ở mỗi tháng 700.000 đồng. Sau đó, ông T1 chuyển nhượng cho ông T bà vẫn tiếp tục thuê, tài sản có trên đất trị giá hơn 100.000.000 đồng bà chưa có bán cho ông T1, bà đồng ý trả lại thửa đất 774 và toàn bộ tài sản có trên đất cho ông T nhưng ông T phải thanh toán cho bà giá trị tài sản trên đất là 90.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Thế đ quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T, nhận thấy:

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn T không đồng ý với Bản án sơ thẩm nên kháng cáo. Kháng cáo của ông Nguyễn Thế l trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Ông T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, ông chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà H 70.000.000 đồng để bà H giao đất cho ông, bà H đã nhận 20.000.000 đồng nay ông chỉ đồng ý giao thêm 50.000.000 đồng. Sau khi các đương sự trình bày yêu cầu và ý kiến của mình và được nghe giải thích pháp luật các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể các đương sự đã thống nhất: Ông Nguyễn T sẽ hỗ trợ cho bà H số tiền là 90.000.000 đồng để bà H rời đi giao trả đất lại cho ông, ông đã đưa trước

20.000.000 đồng nên ông đưa thêm cho bà H 70.000.000 đồng nữa. Bà H đồng ý với sự thoả thuận này của ông T nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự. Về án phí: Kháng cáo của ông T được chấp nhận nên ông không phải chịu án phí phúc thẩm, đối với phần án phí ông phải thi hành án số tiền cho bà H thì ông không phải chịu án phí vì ông có đơn xin miễn án phí do ông là người cao tuổi được quy định tại Nghị quyết 326.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn T ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn T thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T, thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 774, diện tích là 487 m² tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã D trước đây là của bà Nguyễn Thị Lệ H. Năm 2009, bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 thửa đất số 774, sau khi chuyển nhượng cho ông T1, bà H thuê lại để ở vì chưa có nơi ở mới. Năm 2010, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 chuyển nhượng thửa đất số 774, tờ bản đồ số 3, xã D cho ông Nguyễn T, sau khi chuyển nhượng cho ông T, bà H tiếp tục thuê lại để ở vì chưa có nơi ở mới. Ông Nguyễn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 774, tờ bản đồ số 3, xã D vào năm 2010. Sau đó, ông Nguyễn T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 280, tờ bản đồ số 17, xã D, diện tích là 655,6 m², loại đất ở nông thôn.

[2.2] Trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm, bà H thừa nhận sau khi chuyển nhượng đất cho ông T1 bà H vẫn tiếp tục ở căn nhà có trên đất vì bà chưa có chỗ ở mới. Đến năm 2010, ông T1 chuyển nhượng thửa đất cho ông T, bà H tiếp tục thuê ở và trả tiền thuê đất mỗi tháng 700.000 đồng, bà H đã trả tiền thuê đất cho ông T đến giữa năm 2019 thì không trả nữa, hai bên có ký hợp đồng thuê đất.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T yêu cầu bà H trả lại cho ông T thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 655,6 m², đất tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản có trên đất. Ông T đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H số tiền là 90.000.000 đồng (ông T đã đưa cho bà H số tiền 20.000.000 đồng nên ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H số tiền còn lại là 70.000.000 đồng). Bà H đồng ý trả cho ông T thửa đất 280 và toàn bộ tài sản có trên đất, bà H đồng ý nhận số tiền là 90.000.000 đồng, ông T đã giao cho bà H số tiền là 20.000.000 đồng, do

đó ông T phải trả thêm cho bà H số tiền là 70.000.000 đồng, ông Nguyễn T được quyền sở hữu tất cả tài sản trên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, xã D.

Thấy rằng, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và việc thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn.

[4] Xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Thế 11 có căn cứ nên chấp nhận một phần.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thế p chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên ông Thế là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên miễn cho ông Nguyễn T án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên ông Nguyễn Thế p chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, tuy nhiên ông Thế là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên miễn cho ông Nguyễn T án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thế .

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 422, 472, 474, 476, 478, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế 11 ông TRINH CAM HUE với bà Nguyễn Thị Lệ H về tranh chấp thuê quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Lệ H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thế t1 đất số 280, tờ bản đồ số 17, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 655,6 m², đất tọa lạc tại xã D, huyện C, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản có trên đất. Ông

Nguyễn T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, xã D, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

2. 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 4.000.000 đồng. Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Lệ H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 2.000.000 đồng. Ông Nguyễn T đã nộp tạm ứng chi phí này nên bà Nguyễn Thị Lệ H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn T số tiền là 2.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn cho ông Nguyễn T án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006630 ngày 15 tháng 02 năm 2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho ông Nguyễn T án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Cảnh Trần Văn Quán

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh