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

Số: 66/2019/DS-PT
Ngày: 12 - 3 - 2019
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: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của
Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2018/QĐPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Lê Thị Hoàng V, sinh năm 1929 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.
2. Bà Nguyễn Thị Hoàng H, sinh năm 1952 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số nhà xxxx AB, phường x, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.
3. Ông Nguyễn Khương C, sinh năm 1954 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.
4. Nguyễn Minh S, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.
5. Ông Nguyễn Minh P. Sinh năm 1962 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.
6. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn* (bà V, bà H, ông C, ông S và ông P): Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Theo các văn bản ủy quyền ngày 09/5/2018. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Trương Thị H, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ xx, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Trương Thị Diễm T, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn (bà H, bà T):* Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Theo các văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018 và 03/8/2018. (có mặt)

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Diễm T:* Ông Nguyễn Anh T - Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Anh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1986(có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà T):* Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Theo văn bản ủy quyền đề ngày 06/8/2018.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Minh H trình bày:

Vào năm 1974 cha của ông Hoàng (chồng bà V) là cụ Nguyễn Khương N cho cụ Trương Thị D thuê phần đất vườn, diện tích khoảng 2000m^2 (qua kết quả đo đạc thực tế phần đất này có diện tích 2146,2m^2) với giá 50.000 đồng, thời hạn thuê là 99 năm, việc cho thuê có lập thành văn bản. Phần đất này có nguồn gốc là của cha mẹ cụ N, cụ V sử dụng (thời điểm này chủ sử dụng đất chưa được cấp giấy tờ gì liên quan đến phần đất đang sử dụng). Do cụ N không lo làm ăn, mê cờ bạc nên cho thuê đất, cụ N có tính gia trưởng nên cụ V không dám có ý kiến, khi cụ N mất, cụ V khởi kiện thì thời hạn cho thuê còn, nhưng gia đình xét thấy việc cho mướn đất thời gian quá lâu dài gây ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ V (vì khi cho mướn đất không có chữ ký của cụ V).

Cụ D có chồng là cụ Trần Văn T sinh được hai người con Trương Thị H và Trương Thị Diễm T.

Sau khi thuê đất gia đình cụ D vào canh tác, sau này ông T con bà T, ông M và vợ ông T là bà T vào canh tác và quản lý toàn bộ phần đất đã mướn và xây dựng nhà tường kiên cố năm 2015, khi ông T bà T xây nhà ông Hoàng cùng các đồng nguyên đơn có đến ngăn cản nhưng phía ông T, bà T vẫn tiếp tục xây dựng, trong quá trình hòa giải ở địa

phương ông T có trình bày nếu như phải trả lại đất thì ông T không yêu cầu bồi thường giá trị ngôi nhà. Riêng bà T, ông M (chồng bà T) và bà H không có ở trên phần đất này vì đã có nhà riêng.

Nay cụ V, ông Hoàng, ông P, ông S, ông C và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Khương N và cụ Trương Thị D cùng chồng cụ Trần Văn T lập ngày 28/2/1974 là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 2.146,2m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế năm 2018) thuộc thửa số 105 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Phương T tháo dỡ, di dời căn nhà ra khỏi phần đất nêu trên trả lại phần đất cho nguyên đơn.

Cụ V, bà H, ông C, ông S, ông P, ông Hoàng sẽ hỗ trợ cho bà H, bà T, ông M, ông T và bà T các khoản chi phí cho việc giữ gìn cải tạo đất, tiền di dời nhà, giá trị cây trồng trên đất theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Phương T) là ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Phần đất hiện tại gia đình ông T đang quản lý canh tác có nguồn gốc là đất hoang hóa không xác định chủ đất và thửa đất nằm tại vị trí nào của bằng khoán điền thổ. Ngày 03/4/1971 cụ Nguyễn Khương N (chồng cụ V) có cho cụ Trần Văn T và vợ cụ Trương Thị D mướn 03 bờ đất vườn (trống) để trồng cây ăn trái với giá 35.000 đồng, thời hạn 35 năm. Đến ngày 28/11/1974 cụ Nguyễn Khương N cho cụ Ty, cụ D mướn tiếp 2 bờ đất (chưa khẩn hoang) giá tiền 50.000 đồng, tổng cộng là 5 bờ đất với thời hạn thuê là 99 năm. Cụ Ty, cụ D đã vào cải tạo, canh tác, bơm cát san lấp một cái mương, trồng cây ăn trái trên 5 bờ đất nêu trên. Cụ Ty, cụ D sử dụng đất cho đến năm 1984 thì cụ Ty mất, cụ D và bà T tiếp tục sử dụng phần đất này. Đến năm 2009, thì bà T và bà H để phần đất này lại cho ông T, bà T sử dụng cho đến nay.

Theo chủ trương của nhà nước thì cụ D có đăng ký vào sổ mục kê 299 theo trích lục bản đồ địa chính, phần đất mà cụ D đăng ký là thửa 1072 tờ bản đồ số 01 diện tích 2215m^2 (nay là thửa 105, tờ bản đồ số 18, diện tích 2146,2m^2), tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Từ lúc khẩn hoang trồng cây ăn trái năm 1971 đến nay, gia đình cụ D quản lý sử dụng ổn định hơn 47 năm. Lúc còn sống cụ Nguyễn Khương N không khiếu nại tranh chấp và cũng không đăng ký đất nêu trên vào sổ mục kê.

Ông T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, lý do là cụ D đã có đăng ký đứng tên vào sổ mục kê, gia đình ông đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đây đủ cho nhà nước. Do trước đây ở giai đoạn sơ thẩm gia đình ông T không hiểu pháp luật nên mới yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng

thuê quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/1974 giữa cụ N và cụ D là vô hiệu, công nhận thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18 diện tích 2146,2m^2 tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị Diễm T và bà Trương Thị H.

Ông T, bà T được bà H, bà T cho kế thừa quyền thuê đất, ông xây nhà được sự cho phép của Ủy ban nhân dân xã P nhưng ông Hoàng vẫn cản trở. Trường hợp tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì việc giải quyết vấn đề bồi thường căn nhà do Hội đồng xét xử quyết định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông M cưới vợ (bà T) năm 1977, trong khi hợp đồng thuê đất giữa cụ D và cụ N xác lập vào năm 1974, do vậy về nguồn gốc của phần đất tranh chấp là ông M không biết rõ. Việc các cấp xét xử trước đây căn cứ vào lời trình bày của ông để cho rằng phần đất tranh chấp của phía nguyên đơn là không phù hợp.

Sau khi hoà giải không thành, Toà án nhân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 201/2018/DS-ST ngày 05/12/2018, đã quyết định như sau:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H đối với bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T.

Buộc bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H phần đất có diện tích 2146.2m^2 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre; có tứ cận như sau:

+ Bắc giáp thửa 86 (Nguyễn Minh P) dài 39,46m.

+ Nam giáp thửa 126 (Nguyễn Tấn Sĩ) dài 39,77m.

+ Tây giáp thửa 98 (Nguyễn Văn Nguyện) dài 30m, giáp thửa 127 (Nguyễn Văn Võ) dài 14,41m; giáp thửa 86 (Nguyễn Minh P) dài 10,77m.

+ Đông giáp thửa 99 (Huỳnh Khắc Mía) dài 9,15m; giáp thửa 116 (Lê Thị Hoàng V) dài 19,24m; giáp thửa 86 (Nguyễn Minh P) dài 24,39 m.

(Có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà có trên đất để giao trả đất cho các nguyên đơn, nhà có kết cấu chia thành hai khu:

+ Khu 1 (nhà chính): Kết cấu khung Bê tông cốt thép, tường gạch xây ống chưa tô, nền lát gạch ceramic, mái lợp tol Fro-ximăng. Nhà có chiều dài 8,1m, rộng 4m, diện tích 32,4m^2.

+ Khu 2 (nhà phụ): Khung gỗ tạp, nền gạch tàu vách gỗ, mái lợp tol tráng kẽm. Nhà có chiều dài 2,65m, rộng 4m, diện tích 10,6m^2.

Buộc bà Trương Thị Diễm T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T có nghĩa vụ bứng, di dời ra khỏi phần đất nêu trên các loại cây con được giâm, ươm trên đất bao gồm: 97 cây sake con giâm, 6000 cây chôm chôm con ươm, 10.000 cây mít giâm, 17.000 cây vú sữa ươm.

Buộc bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà H, bà T, ông M, ông T, bà T tổng số tiền là 134.126.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà T số tiền 25.000.000 đồng là tiền hỗ trợ tháo dỡ, di dời và bồi thường một phần thiệt hại.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị H, bà Trương Diễm Tuyết về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng của bà H, bà T đối với phần đất có diện tích 2146,2m^2 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/12/2018 bị đơn bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của tòa Chợ Lách, đình giải quyết vụ án. Xem xét công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Trương Thị D đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18, diện tích 2138,8m^2, tọa lạc tại ấp Lân Nam, xã Phú Sơn, huyện Chợ Lách.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện không còn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án: Ngày 28/11/1974, cụ Nguyễn Khương N có làm văn bản cho cụ Trần Văn T và cụ Trương Thị D thuê năm bờ đất vườn để trồng cây ăn trái, có giá thoả thuận là 50.000 đồng tiền chế độ cũ, thời hạn thuê là 99 năm. Hai bên

đương sự đều thừa nhận là có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập giữa cụ N, cụ Ty và cụ D. Các bên đương sự cùng thống nhất phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 2146.2m^2 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau khi cụ Ty mất, cụ V và gia đình nhận thấy việc cho mướn đất thời gian quá lâu gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ nên đã khởi kiện yêu cầu phía bị đơn trả lại đất.

[2] Xét thấy việc tiếp nhận, quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên của phía bị đơn là căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/1974 giữa cụ Nguyễn Khương N và cụ Trần Văn T. Cho đến nay, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nào. Vào thời điểm cho thuê cho đến nay các bên đương sự đều xác định là của gia đình nguyên đơn nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trực tiếp sử dụng. Sau ngày 30/4/1975 phần đất trên không bị cải tạo xã hội chủ nghĩa nên phía bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng căn cứ vào hợp đồng thuê đất nói trên. Tuy nhiên, do pháp luật về đất đai có sự thay đổi, cho phép việc thuê quyền sử dụng đất nhưng thời hạn không quá 50 năm. Trong khi đó thời hạn mà các bên giao kết với nhau là 99 năm, vi phạm điều cấm của pháp luật nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu là có căn cứ.

[3] Giải quyết hậu quản của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, nên cần buộc bà T, bà H, ông M, ông T bà T phải giao trả lại phần đất có diện tích 2.146,2m^2 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại âp Lân Nam xã Phú Sơn, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre cho các nguyên đơn. Năm 1974 khi cho thuê đất phía nguyên đơn đã nhận 50.000 đồng tiền Việt Nam Cộng Hòa. Do hợp đồng vô hiệu bị đơn trả đất lại cho nguyên đơn, nguyên đơn phải trả tiền thuê đất lại cho bị đơn. Số tiền 50.000 đồng năm 1974 phía nguyên đơn đã nhận được quy đổi thành giá vàng tại thời điểm nhận tiền. Giá vàng 24k năm 1974 là 158,96 USD/ounce tương đương 0,833 lượng vàng. Tỷ giá tiền Việt Nam Cộng Hòa so với USD năm 1974 là: 1USD = 700 đồng. Số tiền thuê đất năm 1974 hiện nay tương đương 13.464.000 đồng tính theo giá vàng 24k tại thời điểm hiện nay. Trong quá trình sử dụng đất, phía bị đơn có bơm cát sang lấp một cái mương, tuy phía bị đơn không cung cấp được khối lượng cát bơm, giá tiền bao nhiêu nhưng năm 2016 đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu nguyên đơn phải bồi hoàn tiền bơm cát là 5.000.000 đồng. Tại thời điểm năm 2016 giá m^3 cát bơm là 60.000 đồng/m^3, hiện nay giá cát bơm theo thị trường là 120.000 đồng/m^3, tăng gấp đôi so với năm 2016. Như vậy, cộng tiền bơm cát và tiền phải hoàn trả lại cho phía bị đơn là: (10.000.000 đồng + 13.464.000 đồng) = 23.464.000 đồng. Tại tòa, ông Hoàng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý bồi hoàn tiền bơm cát lấp mương và tiền gia đình ông đã nhận khi cho thuê đất năm 1974 tổng cộng là 30.000.000 đồng đã nhiều hơn so với số tiền mà nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn đối với hai khoản này. Xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn phù hợp quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[4] Đối với căn nhà trên phần đất đang tranh chấp, do lúc xây dựng nhà phía ông Hoàng có ngăn cản nhưng phía ông T, bà T vẫn tiếp tục xây dựng và có ý kiến nếu sau này

buộc ông bà trả đất lại cho phía nguyên đơn thì ông bà tự tháo dỡ di dời không yêu cầu bồi thường giá trị. Do đó cấp sơ thẩm không xem xét đến việc bồi thường giá trị căn nhà là có căn cứ. Tuy nhiên, do căn nhà chính của ông T được xây dựng kiên cố không thể tháo dỡ di dời nên cần thiết giao căn nhà chính cho nguyên đơn được toàn quyền sở hữu, phía nguyên đơn phải hoàn lại cho ông T và bà T giá trị căn nhà chính là 48.936.000 đồng. Ông T, bà T được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Do phía bị đơn sử dụng phần đất này ổn định liên tục trong thời gian dài từ năm 1974 đến nay, sử dụng đúng mục đích, hợp pháp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Do đó cần tính đến công sức quản lý; gìn giữ; cải tạo đất, cấp sơ thẩm xác định giá trị sử dụng diện tích đất tại thời điểm thuê và thời điểm hiện tại là 15% và buộc phía nguyên đơn phải bồi hoàn cho bị đơn tổng số tiền là 64.368.000 đồng là phù hợp.Đối với những cây trồng trên đất tranh chấp không di dời được tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải hoàn trả giá trị cây trồng với tổng số tiền là 39.740.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không giao cho nguyên đơn được sở hữu số cây trồng sau khi đã hoàn trả giá trị cho bị đơn là có thiếu sót cần phải sửa bản án sơ thẩm phần này.

[5] Bà H và bà T cho rằng theo chính sách đất đai của Nhà nước ban hành thì tờ mướn đất ngày 28/11/1974 không tồn tại, cụ D đã đăng ký tên vào sổ mục kê, gia đình cụ D đã sử dụng đất ổn định trên 47 năm, cụ N không được nhà nước giao đất và không có căn cứ chứng minh thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cụ N. Mặc dù vậy, theo lời trình bày của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được thể hiện trong toàn bộ hồ sơ vụ án thì bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc cụ D, cụ Ty thuê của cụ N. Do đó, yêu cầu phản tố cũng như kháng cáo của bị đơn yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm, là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà H, bà T, ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 136, khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003; Điều 128, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ các Điều 5, 147, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H đối với bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T.

Buộc bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H phần đất có diện tích 2146.2m^2 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre; có tứ cận như sau:

+ Bắc giáp thửa 86 (Nguyễn Minh P) dài 39,46m.

+ Nam giáp thửa 126 (Nguyễn Tấn Sĩ) dài 39,77m.

+ Tây giáp thửa 98 (Nguyễn Văn Nguyện) dài 30m, giáp thửa 127 (Nguyễn Văn Võ) dài 14,41m; giáp thửa 86 (Nguyễn Minh P) dài 10,77m.

+ Đông giáp thửa 99 (Huỳnh Khắc Mía) dài 9,15m; giáp thửa 116 (Lê Thị Hoàng V) dài 19,24m; giáp thửa 86 (Nguyễn Minh P) dài 24,39 m.

(Có họa đồ kèm theo)

Bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H được toàn quyền sỡ hữu căn nhà có trên đất do ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Phương T xây dựng, nhà có kết cấu như sau: Nhà chính: Kết cấu khung Bê tông cốt thép, tường gạch xây ống chưa tô, nền lát gạch ceramic, mái lợp tol Fro-ximăng. Nhà có chiều dài 8,1m, rộng 4m, diện tích 32,4m^2.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà trên đất để giao trả đất cho nguyên đơn, nhà có kết cấu: Nhà phụ: Khung gỗ tạp, nền gạch tàu vách gỗ, mái lợp tol tráng kẽm. Nhà có chiều dài 2,65m, rộng 4m, diện tích 10,6m^2.

Buộc bà Trương Thị Diễm T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Phương T có nghĩa vụ bứng, di dời ra khỏi phần đất nêu trên các loại cây con được giâm, ươm trên đất bao gồm: 97 cây sake con giâm, 6000 cây chôm chôm con ươm, 10.000 cây mít giâm, 17.000 cây vú sữa ươm.

Bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H được toàn quyền sở hữu số cây trồng trên phần đất đang tranh chấp bao gồm: 41 cây dừa (loại I: 24 cây, loại III: 17 cây), 04 cây xoài, 01 cây nhãn, 02 cây mít, 01 cây sầu riêng, 02 cây măng cụt, 05 cây bưởi, 03 cây bòn bon, 01 cây mận, 30 cây tắc, 14 cây sake.

Buộc bà Lê Thị Hoàng V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà H, bà T, ông M, ông T, bà T tổng số tiền là 134.126.000 (một trăm ba mươi bốn triệu một trăm hai mươi sáu nghìn) đồng.

Buộc bà Lê Thị V, bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Minh H có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà T số tiền 48.936.960 (bốn mươi tám triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm sáu mươi) đồng là giá trị căn nhà chính của ông T, bà T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng của bà H, bà T đối với phần đất có diện tích 2146,2m^2 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh H chi phí cho việc đo đạc, định giá với số tiền 1.825.300 (Một triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Hoàng H, ông Nguyễn Khương C, ông Nguyễn Minh S và ông Nguyễn Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà H, ông C, ông S và ông Hoàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.400.000 (bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008685 ngày 08/4/2015 và 0020287 ngày 23/10/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

- Bà Trương Thị H và bà Trương Thị Diễm T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận); hoàn trả lại cho bà H, bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020297 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị H, bà Trương Thị Diễm T, ông Nguyễn Hoàng T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0020418 ngày 19 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Hồ Thị Thanh Thuý