

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 175/2023/DS-PT;
Ngày: 08/5 /2023;
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức;

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 883/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trương NĐ1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp N, xã P, huyện Y, tỉnh B;

2. Bà Phan NĐ2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện Y, tỉnh B.

Ông NĐ1 ủy quyền cho bà NĐ2 tham gia tố tụng; bà NĐ2 có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông BĐ1, sinh năm 1964;

2. Bà Trần BĐ2, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện Y, tỉnh B.

Bà BĐ2 ủy quyền cho ông BĐ1 tham gia tố tụng; ông BĐ1 có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn - ông BĐ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2021, trong quá trình tố tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà Phan NĐ2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương NĐ1 trình bày:

Ngày 11/6/2017, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 15, diện tích 554,9m², tọa lạc xã P, huyện Y, tỉnh B của vợ chồng ông BĐ1, bà Trần BĐ2. Ông, bà đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/10/2017. Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng đất vợ chồng bà có cho vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 thuê lại phần đất trên với thời gian 02 năm, với giá thuê năm 2017 đến năm 2018 là 7.000.000đ và năm 2018 đến 2019 là 10.000.000đ. Việc cho thuê chỉ thỏa thuận miệng mà không có làm hợp đồng. Ông BĐ1, bà BĐ2 đã thanh toán tiền thuê đất 02 năm đầy đủ cho ông bà. Sau khi hết hạn thuê, thì ông bà có yêu cầu ông BĐ1, bà BĐ2 trả lại đất nhưng ông BĐ1, bà BĐ2 không trả đất. Đến ngày 27/6/2020, ông bà tiếp tục yêu cầu ông BĐ1, bà BĐ2 trả đất, ông BĐ1, bà BĐ2 cam kết 01 tháng sẽ trả lại đất, bà là người viết bản cam kết có đọc nội dung lại cho ông BĐ1, bà BĐ2 nghe, sau khi đọc lại bản cam kết ông BĐ1 xin ở thêm 03 tháng nữa tổng cộng là 04 tháng kể từ ngày 28/6/2020 thì trả đất và bà cũng đồng ý. Thế nhưng khi hết hạn cam kết thì ông BĐ1, bà BĐ2 vẫn không trả đất cho vợ chồng bà.

Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất thì trên đất đã có ngôi nhà, nhà phé liệu của ông BĐ1, bà BĐ2, ông BĐ1 có thỏa thuận thuê lại đất 02 năm sau đó sẽ di dời tài sản để trả đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thì vợ chồng bà chưa đến canh tác trên đất. Do ông BĐ1 đã ở hết thời hạn thuê từ lâu mà không di dời tài sản trả lại đất cho ông bà nay ông bà yêu cầu ông BĐ1, bà BĐ2 di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 15, diện tích 554,9m², tọa lạc xã P, huyện Y, tỉnh B cho ông bà.

Ông bà đồng ý kết quả định giá ngày 03/6/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại biên lấy lời khai ngày 19/7/2022 ông BĐ1 trình bày:

Ông có chuyển nhượng phần đất có diện tích 554,9m², thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 15, tọa lạc xã P, huyện Y, tỉnh B cho ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2 vào năm 2017. Ông đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng từ ông NĐ1, bà NĐ2. Sau khi chuyển nhượng thì ông có thuê lại phần đất trên, việc thuê đất chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ gì, thời hạn thuê là khoảng 10 năm với giá thuê là 9.000.000đ/năm. 02 năm đầu ông có trả tiền thuê cho ông NĐ1, bà NĐ2

nhưng sau đó ông NĐ1 bà NĐ2 không lấy tiền thuê nữa mà yêu cầu ông trả đất. Ông là người có uy tín, khi ở trên đất người khác thì ông sẽ giao trả lại. Ông đồng ý di dời tài sản trả lại đất cho ông NĐ1, bà NĐ2 nhưng cho ông thời gian hợp lý để ông chuẩn bị tiền và tìm chỗ di dời nhà chỗ khác.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định 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 khởi kiện của nguyên đơn Ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2.

Buộc ông BĐ1, bà Trần BĐ2 phải di dời tài sản bao gồm nhà vừa phê liệu diện tích khoảng 120m² kết cấu cột bê tông, mái tole kẽm, không vách, nền xi măng; nhà ở diện tích khoảng 15m² kết cấu cột bê tông, mái tole kẽm, tường xây gạch, tô hoàn thiện không sơn, nền gạch bông, không trần; mái che tiền chế nền xi măng, mái tole tráng kẽm; cây trồng: 12 cây xanh, 02 cây dừa nhỏ, 02 cây mít ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2022) mít trả lại thửa đất số 668 từ bản đồ số 15 tọa lạc xã An Ngãi Trung, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre cho ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2 (có họa đồ kèm theo).

2. Ông BĐ1, bà Trần BĐ2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày 30/9/2022 để di dời tài sản đến nơi khác.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/11/2022, bị đơn – ông BĐ1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày: Phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự trình bày không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông BĐ1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại Toà. Căn cứ vào lời khai, kết quả tranh luận, nghị án. Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông BĐ1, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông BĐ1 trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét các tính tiết, sự kiện không phải chứng minh:

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận các bên có thiết lập quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 554,9m², thuộc thửa đất số 668, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại xã P, huyện Y, tỉnh B. Ông BĐ1, bà BĐ2 thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho ông NĐ1, bà NĐ2. Các đương sự không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các bên đương sự cũng thống nhất thừa nhận có thiết lập hợp đồng thuê tài sản bằng hình thức hợp đồng miệng đối với phần đất tranh chấp nêu trên.

Từ đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 không cần chứng minh tính đúng đắn của các tình tiết, sự kiện nêu trên.

[2.2]. Xét hình thức của hợp đồng thuê tài sản, quá trình thực hiện hợp đồng và thời điểm kết thúc hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thời hạn 02 năm và đã nhận đủ tiền thuê tài sản. Bị đơn cho rằng hợp đồng thuê tài sản có thời hạn 10 năm với giá thuê là 9.000.000đồng/năm.

Hội đồng xét xử thấy rằng, hình thức của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là bằng miệng, không lập thành văn bản. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng. Việc các bên thiết

lập quan hệ hợp đồng miệng là vi phạm quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015

Giữa nguyên đơn, bị đơn xác định thời hạn kết thúc hợp đồng là khác nhau. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bị đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh về thời hạn của hợp đồng thuê theo lời trình bày của bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp được. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp cho Tòa án văn bản cam kết ngày 27/6/2020 (âm lịch – tức là ngày 16/8/2020) của ông BD1 có nội dung ông BD1 cam kết 04 tháng kể từ ngày lập bản cam kết sẽ trả đất cho ông ND1. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngày kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là ngày 30 tháng 12 năm 2020 là phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án.

Việc bị đơn sau khi kết thúc thời hạn thuê quyền sử dụng đất không giao trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vi phạm quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015 về nghĩa vụ giao trả tài sản khi hết thời hạn thuê tài sản.

[2.3]. Xét yêu cầu di dời tài sản nguyên đơn và thời gian lưu cư hợp lý của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn tuy không đồng ý cho Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất và tài sản trên đất nhưng thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án công khai và đồng thời có ý chí tự nguyện di dời các tài sản này mà không yêu cầu nguyên đơn bồi hoàn hay hỗ trợ chi phí di dời nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

Về thời hạn lưu cư, Hội đồng xét xử thấy rằng để tránh trường hợp kéo dài việc thi hành án và cũng nhằm tạo điều kiện cho ông BD1, bà BD2 tìm nơi cư trú mới để di dời tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định thời hạn lưu cư là 03 tháng tính từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định pháp luật và điều kiện thực tế của các đương sự.

[3] Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Tuy nhiên, tình tiết phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm: Bà ND2 đồng ý trả giá trị các tài sản trên đất cho bị đơn gồm: nhà vừa phế liệu diện tích khoảng 120m² kết cấu cột bê tông, mái tole kẽm, không vách, nền xi măng; nhà ở diện tích khoảng 15m² kết cấu cột bê tông, mái tole kẽm, tường xây gạch, tô hoàn thiện không sơn, nền gạch bông, không trần; mái che tiền chế nền xi măng, mái tole tráng kẽm; cây trồng: 12 cây xanh, 02 cây dừa nhỏ, 02 cây mít ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2022) theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 50.966.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn. Bị đơn tuy đồng ý giá Hội đồng định giá đã định nhưng không đồng ý số tiền 50.966.000 đồng mà ra điều

kiện là nguyên đơn phải đưa thêm, giao đủ 100.000.000 đồng hoặc là được ở thêm 02 năm, yêu cầu của bị đơn không có căn cứ, không được nguyên đơn đồng ý nên không được chấp nhận.

Do có tình tiết phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm về việc nguyên đơn đồng ý trả giá trị tài sản trên đất cho bị đơn với số tiền là 50.966.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền lợi ích của các bên đương sự. Ông NĐ1, bà NĐ2 được quyền sở hữu các tài sản này kể từ thời điểm thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông BĐ1, bà BĐ2.

[5]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có phần phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông BĐ1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông BĐ1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 112/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2.

Buộc ông BĐ1, bà Trần BĐ2 phải trả lại thửa đất số 668 từ bản đồ số 15 tọa lạc xã P, huyện Y, tỉnh B cho ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2 (có họa đồ kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2 về việc có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông BĐ1, bà Trần BĐ2 gồm: nhà vừa phê liệu diện tích khoảng 120m² kết cấu cột bê tông, mái tole kẽm, không vách, nền xi măng; nhà ở diện tích khoảng 15m² kết cấu cột bê tông, mái tole kẽm, tường xây gạch, tô hoàn thiện không sơn, nền gạch bông, không trần; mái che tiền chế nền xi măng, mái tole tráng kẽm; cây trồng: 12 cây xanh, 02 cây dừa nhỏ, 02 cây mít

ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2022) với số tiền là 50.966.000 đồng (Năm mươi triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Ông NĐ1, bà NĐ2 được quyền sở hữu các tài sản này kể từ thời điểm thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông BĐ1, bà BĐ2.

Ông BĐ1, bà Trần BĐ2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (Ba) tháng, kể từ ngày 08/5/2023.

3. Chi phí tố tụng: Ông BĐ1, bà Trần BĐ2 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2 số tiền là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

- Buộc ông BĐ1 phải nộp án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Bà Trần BĐ2 được miễn.

- Trả lại cho ông Trương NĐ1, bà Phan NĐ2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007258 ngày 11/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông BĐ1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000304 ngày 09/11/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

“Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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 và 9 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:

- TAND huyện Ba Tri;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng

