

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 95/2023/DS-PT

Ngày: 24 - 3 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Bà Nguyễn Thị Diễm Thuý - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Thắm – sinh năm 1953 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Thắm:

1. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980
2. Bà Võ Thị H3, sinh năm 1956
3. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984
4. Chị Nguyễn Thị Bé T2, sinh năm 1990
5. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1997

Cùng cư trú tại: ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Bé T2 và anh Nguyễn Văn T3: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 03/8/2022). (Có mặt).

Cùng cư trú tại: ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*
1. Bà Nguyễn Thị N – sinh năm 1945 (Có mặt).
 2. Ông Trần Văn H2 – sinh năm 1965 (Có mặt).

Cùng cư trú tại: ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

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

Bà Võ Thị H3, sinh năm 1956

Cư trú tại: ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị H3:

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 28/12/2020).(Có mặt).

Cư trú tại: ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn H2 và bà Nguyễn Thị N – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Nguyễn Thị H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn Nguyễn Văn Thắm và là người đại diện theo uỷ quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thắm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Nguyễn Văn Thắm có 01 phần đất có diện tích là 13.350 m² thuộc thửa số 06, 120, 122 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, đất có vị trí như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Sáu Lũy;
- + Hướng Tây giáp đất ông Sáu Đức;
- + Hướng Nam giáp lộ trước mặt nhà của bà Nguyễn Thị N;
- + Hướng Bắc giáp sông Bảy Háp.

Năm 1997 Nhà nước có quy hoạch cho người dân chuyển dịch từ đất trồng lúa sang đất nuôi tôm thì bà Nguyễn Thị N không có đường nước để nuôi tôm. Lúc đó bà N có đến nhà ông Thắm bàn với vợ chồng ông Thắm về việc cho bà N mượn nhờ 01 phần đất để làm đường thoát nước đi tắt ra phần đất của ông Sáu Đức chiều ngang 02 mét, dài 20 mét. Do là bà con với nhau nên vợ chồng ông Thắm đồng ý và nói đất này không sang bán và nếu cần thì bà N đưa cho vợ chồng ông Thắm 01 chỉ vàng 24k để thế chấp việc mượn đường nước. Nếu sau này bà N không còn nhu cầu sử dụng phần đất này thì hoàn trả đất lại cho vợ chồng ông Thắm và vợ chồng ông Thắm hoàn trả lại cho bà N 01 chỉ vàng 24k như đã giao kèo.

Qua thời gian sử dụng phần đất của ông Thắm thì khoảng 08 năm nay bà N đã có đường nước riêng và không còn sử dụng đến phần đất đã mượn của ông Thắm nữa và có đến nhà báo lại cho vợ chồng ông Thắm được biết về việc không sử dụng đường nước và yêu cầu trả lại cho bà N 01 chỉ vàng 24k như thỏa thuận. Tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình khó khăn và đang đi làm ăn xa nên vợ chồng ông Thắm không về được. Nay vợ chồng ông Thắm về trả vàng và yêu cầu bà N trả lại đất thì bà N không đồng ý. Bà N yêu cầu vợ chồng ông Thắm phải trả 40.000.000 đồng mới trả lại đất. Trước yêu cầu vô lý của bà N ông Thắm không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp. Nay ông Nguyễn Văn Thắm yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại phần đất đã thuê diện tích khoảng 40 m², đất tại ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và

ông Thẩm đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị N 01 chỉ vàng 24k.

Theo Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà không thống nhất lời trình bày của cô Nguyễn Thị H1 về diễn biến vụ việc, bà xác định đất này bà mua của vợ chồng ông Thẩm chứ không có mượn đất, khi sang bán hai bên không có làm giấy tờ vì đất có diện tích quá nhỏ và cũng là bà con ruột với nhau. Mặt khác vì trước đến nay không có ai mượn đất mà trả vàng bao giờ, trước đây con bà là Trần Văn H2 có thỏa thuận cho chuộc lại đất với giá 40.000.000 đồng, nhưng bà không đồng ý. Nay ông Thẩm yêu cầu được chuộc lại đất và trả lại cho bà 01 chỉ vàng 24k, bà không đồng ý.

Theo anh Trần Văn H2 trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của mẹ anh là bà Nguyễn Thị N không trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định: Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 122; 123; 129; 357; 468 500; 501; 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/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 bố hợp đồng cho thuê đất của ông Nguyễn Văn Thẩm đối với bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H2 phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Thẩm là bà Võ Thị H3, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Bé T2 và anh Nguyễn Văn T3 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 73,9 m². Phần đất tọa lạc tại ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Thẩm (Nguyễn Thị H1) cạnh M₁M₁₂M₁₁M₁₀M₉M₈M₇M₆M₂₀ dài 35,54 mét;

+ Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Đức cạnh M₁M₁₃ dài 1,69 mét và cạnh M₁₃M₁₄M₁₅M₁₆M₁₇M₁₈M₁₉ dài 32,21 mét;

+ Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Thẩm (Nguyễn Thị H1) và đường bê tông cạnh M₂₀ dài 1,86 mét;

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thẩm (Nguyễn Thị H1) cạnh M₁M₂ dài 5,80 mét;

Buộc bà Võ Thị H3, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Bé T2 và anh Nguyễn Văn T3 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H2 01 chỉ vàng 24k.

Buộc Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H2 phải có trách nhiệm hoàn trả 3.740.000 đồng cho phía Nguyên đơn là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phần đất đang tranh chấp do chị Nguyễn Thị H1 là đại diện nhận. Đối với số tiền nêu trên kể từ ngày chị Nguyễn Thị H1 có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu anh Trần Văn H2 và bà Nguyễn Thị N không thi hành xong thì anh H2 và bà N còn phải chịu lãi theo mức lãi

suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/01/2023, bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H2 kháng cáo nội dung: Tại biên bản hòa giải phía chị H1 thống nhất trả cho gia đình anh 40.000.000 đồng; việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Trần Văn Đức, ông Nguyễn Văn Tộc, ông Trương Thành Lập, phần đất chuyển nhượng diện tích 144m² nhưng bản án sơ thẩm lại thể hiện là 73,9m², gia đình anh H2 đã sử dụng từ năm 1997 đến nay không tranh chấp với ai. Yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn H2.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà N và anh H2 xác định giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu phía Nguyên đơn thanh toán giá trị phần đất là 40.000.000 đồng, nếu không thì không đồng ý trả đất.

Xét kháng cáo: Tại phiên Tòa bà N và anh H2 xác nhận phần đất chuyển nhượng làm đường nước ngang 4m dài 36m, sử dụng được 03 năm thì gia đình bà N không sử dụng nữa do có đường nước khác, anh H2 cũng thừa nhận quá trình tranh chấp giữa anh và chị H1 có thỏa thuận chị H1 trả cho gia đình anh 40.000.000 đồng trong thời gian là 08 tháng. Tuy nhiên khi thỏa thuận xong về báo cho bà N biết thì bà N không đồng ý, bà N có đơn yêu cầu chị H1 phải trả tiền, không thống nhất thời gian 08 tháng. Chị H1 xác nhận có sự việc như anh H2 trình bày vì giữa cha chị và bà N có mối quan hệ họ hàng nên chị mới thống nhất giải quyết cho xong, do bà N không đồng ý đã yêu cầu, phát sinh tranh chấp thì nay chị cũng không đồng ý thanh toán cho bà N 40.000.000 đồng.

Xét bà N xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của những người như ông Đức, ông Tộc, ông Thành. Mặc dù có xác nhận của những người này nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh việc chuyển nhượng. Thực tế bà N và anh H2 thừa nhận tại tòa, gia đình bà N chỉ sử dụng 03 năm, sau đó gia đình chị H1 sử dụng và thu hoạch lá, việc thu hoạch lá gia đình bà N cũng không

có ý kiến, thực tế nếu đất của gia đình bà N đã chuyển nhượng mà gia đình của chị H1 sử dụng thì đã phát sinh tranh chấp nhưng gia đình bà N cũng không có ý kiến.

Đối với diện tích đất, phía bà N và anh H2 xác định chuyển nhượng ngang 4m dài 36m nhưng phía gia đình bà N không khởi kiện tranh chấp diện tích này. Phía Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất cho thuê với diện tích và vị trí như Nguyên đơn xác định là 73,9m². Nếu xác định diện tích theo yêu cầu khởi kiện có căn cứ thì cấp sơ thẩm chấp nhận, nếu không có cơ sở thì bác yêu cầu. Còn phần đất anh H2 xác định diện tích theo đo đạc thực tế là 84m², diện tích này vẫn thuộc quyền sử dụng của phía Nguyên đơn và Nguyên đơn đang quản lý sử dụng nên cấp sơ thẩm không xác định vị trí diện tích như anh H2 trình bày là diện tích đất tranh chấp.

[2] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N và anh H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như phân tích trên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh H2 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, bà N được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12, Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 12, 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 159/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Căn cứ các điều 122; 123; 129; 357; 468; 500; 501; 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê đất của ông Nguyễn Văn Thắm đối với bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H2 phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Thắm là bà Võ Thị H3, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Bé T2 và anh Nguyễn Văn T3 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 73,9 m², Phần đất tọa lạc tại ấp Hợp Tác Xã, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Thắm (Nguyễn Thị H1) cạnh M₁M₁₂M₁₁M₁₀M₉M₈M₇M₆M₂₀ dài 35,54 mét;

+ Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Đức cạnh M₁M₁₃ dài 1,69 mét và cạnh M₁₃M₁₄M₁₅M₁₆M₁₇M₁₈M₁₉ dài 32,21 mét;

+ Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Thắm (Nguyễn Thị H1) và đường bê tông cạnh M₂₀ dài 1,86 mét;

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thắm (Nguyễn Thị H1) cạnh M₁M₂ dài 5,80 mét;

Buộc bà Võ Thị H3, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Bé T2 và anh Nguyễn Văn T3 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N và anh Trần Văn H2 01 (một) chỉ vàng 24k.

Các Quyết định khác không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Án phí sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Thắm là bà Võ Thị H3, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Bé T2 và anh Nguyễn Văn T3; bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn H2 được miễn.

Án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị N được miễn, anh Trần Văn H2 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008722 ngày 10/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu.

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

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, 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 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Hoàng Thị Hải Hà