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

Bản án số: 136/2023/DS-PT
Ngày 09 - 6 - 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Thuận Tùng.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Linh, bà Phạm Thị M Châu.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Yến Phương là Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang*: Bà Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1944;

Nơi cư trú: Số 1456, tổ 18, ấp Bình An 2, xã An Hòa, huyện C, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nhị Tuấn A sinh năm 1976, ngụ Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố L, An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022)

2. Bị đơn:

2. 1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969;

2. 2. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: Tổ 19, ấp Bình A, xã An H, huyện C, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị K H1: Luật sư Trần Tiến V – Văn phòng Luật sư Tiến V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. Địa chỉ số 26 đường Tôn Đức Thắng, phường Mỹ B, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3. 1. Anh Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1985;

Hộ khẩu: khóm Hòa L, thị trấn An C, C, An Giang.

3. 2. Chị Hà Thị N1, sinh năm 1986;

Hộ khẩu: Tổ 03, ấp An Phú, xã An Hòa, huyện C, An Giang.

Anh H2, chị N1 hiện ngụ tại số 12 Đề Thám, phường Bình K, thành phố L, An Giang.

3. 3. Ông Lê Quang B (Dũng), sinh năm 1952;

Nơi cư trú: Tổ 19, ấp Bình A, xã An H, huyện C, An Giang.

3. 4. Chị Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm 1995;

3. 5. Chị Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1997;

3. 6. Chị Nguyễn Thị Yến N3, sinh năm 2005;

3. 7. Anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1995;

3. 8. Cháu Nguyễn Ngọc Tường V, sinh năm 2019;

Cháu Tường V do anh T1, chị Thanh K (cha và mẹ) giám hộ

Nơi cư trú: Tổ 19, ấp Bình An 2, xã An Hòa, huyện C, An Giang.

Tại phiên tòa có mặt bà N, ông M, bà H1, Luật sư Trần Tiến V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Hồ Thị N và lời khai của ông Nguyễn Nhị Tuấn A (đại diện theo ủy quyền) trình bày: Diện tích đất 693,5m^2 tọa lạc tại ấp An Bình 2, xã An Hòa, huyện C, An Giang là do bà Hồ Thị N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H2, bà Hà Thị N vào ngày 18/12/2017, với giá là 140.000.000đ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05920 ngày 03/01/2018 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang loại đất ở nông thôn. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì bà Hồ Thị N thỏa thuận ký hợp đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 thuê lại để sử dụng (do trên đất có căn nhà cấp 4), giá thuê mỗi tháng là 3.900.000đ, thời hạn thuê là 03 năm, tiền thuê đóng mỗi tháng, nếu thiếu lại tiền thuê thì chịu lãi suất 1,3%/tháng. Tuy nhiên, từ khi thuê đến hết 03 năm nhưng vợ chồng ông M, bà H1 không đóng tiền thuê nên có ghi giấy nợ số tiền tổng cộng là 140.000.000đ vào ngày 20/12/2020, đồng thời viết giấy thuê tiếp hàng tháng vẫn với giá tiền nêu trên, nếu không đóng tiền thuê hàng tháng đầy đủ thì được quyền chấm dứt hợp đồng và lấy lại đất cho thuê. Mặc dù đã thỏa thuận và cam kết nhưng đến tháng đầu tiên vẫn không trả tiền thuê nên bà Hồ Thị N đã khiếu nại đến Ban ấp Bình An 2 (xã An Hòa, huyện C, An Giang) vào ngày 19/01/2021; vợ chồng Ông M, bà H1 thừa nhận có nợ tiền thuê đất 140.000.000đ và xin chuộc lại diện tích đất với số tiền 300.000.000đ, tổng cộng là 440.000.000đ nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000đ nhưng bà Hồ Thị N không đồng ý nên hòa giải không thành.

Nay bà Hồ Thị N yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 trả số tiền thuê đất theo biên nhận nợ ngày 20/12/2020 là 140.000.000đ, riêng tiền thuê đất từ ngày 20/12/2020 đến nay bà N không yêu cầu. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông M, bà H1 di dời căn nhà cấp 4 trên đất đi nơi khác để trả lại diện tích đất 693,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 03/01/2018 mang tên bà Hồ Thị N, đất tọa lạc tại ấp Bình An 2, xã An Hòa, huyện C, An Giang.

** Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày*: Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 trước đây có vay nợ của bạn ông Nguyễn Thanh H2 số tiền 60.000.000đ, do không có khả năng đóng lãi và trả vốn nên có thỏa thuận vay lại của ông H2 và sau đó có nhờ ông Nguyễn Thanh H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay N2 hàng có giá trị cao hơn nhưng chưa kịp làm thủ tục vay thì bà Hồ Thị N có đến nhà thỏa thuận nội dung như sau: Vợ chồng ông M, bà H1 nợ bà N số tiền vốn lãi là 160.000.000đ, nợ của ông Nguyễn Thanh H2 vốn, lãi là 140.000.000đ nên tổng cộng là 300.000.000đ và ông M, bà H1 đã đồng ý cho ông Nguyễn Thanh H2 chuyển quyền sang cho bà Hồ Thị N đứng tên giấy chứng nhận xem như là giữ đất cho vợ chồng, ngược lại trong 03 năm vợ chồng ông M, bà Hương sẽ chuộc lại diện tích đất này 300.000.000đ, đồng thời mỗi tháng vợ chồng phải trả tiền thuê diện tích đất này là 3.900.000đ/tháng xem như là đóng lãi số vốn là 300.000.000đ. Vợ chồng đã thực hiện đóng lãi hàng tháng đầy đủ đến ngày 20/12/2020, tuy nhiên phía bà Hồ Thị T yêu cầu phải chuộc đất số tiền 300.000.000đ nhưng do không có tiền chuộc trong thời gian ngắn nên bà Hồ Thi N đã gửi đơn khiếu nại tại địa phương và làm đơn khởi kiện.

Nay bà Hồ Thị N yêu cầu trả số tiền thuê đất thiếu 03 năm tổng cộng 140.000.000đ và trả lại diện tích đất 693,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05920 cấp ngày 03/01/2018 thì ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị K H1 không đồng ý. Vợ chồng ông M, bà H1 chỉ đồng ý chuộc lại diện tích đất với số tiền 300.000.000đ, xin trả dần trước số tiền chuyển nhượng đất là 140.000.000đ, phần còn lại 160.000.000đ là tiền vay và tiền hụi xin trả dần mỗi tháng 5.000.000đ. Ngoài ra, do căn nhà hiện nay vợ chồng và các con, cháu đang ở nên không đồng ý di dời.

** Người có quyền lợi liên quan anh Nguyễn Thanh H2, chị Hà Thị N1 trình bày*: Vợ chồng anh H2, chị Như có nhận chuyển nhượng diện tích đất 693,50m^2 của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 với giá 140.000.000đ, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2017 và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Hồng C và đã được đứng tên biến động trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Hồ Thị N có đến thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích đất này, có sự chứng kiến của vợ chồng ông M, bà H1 nên vợ chồng đã đồng ý, sau khi kiểm đến nhận tiền với giá 140.000.000đ thì vợ chồng anh H2, chị N đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Hồ Thị N đứng tên vào ngày 18/12/2017 và sau đó mọi việc không liên quan đến nữa.

Nay bà Hồ Thị N và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Kim H1 xảy ra tranh chấp thì vợ chồng anh Nguyễn Thanh H2, chị Hà Thị N không có ý kiến gì, do không còn quyền lợi gì đến diện tích đất này. Đồng thời, do công việc và phải đi làm thuê ở xa nên xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết và xét xử vụ kiện, nếu có ảnh hưởng đến quyền lợi thì vợ chồng sẽ khiếu nại sau.

** Người có quyền lợi liên quan chị Nguyễn Thị Kim N2 trình bày*: Chị Nguyễn Thị Kim N2 là con ruột của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 và hiện tại vẫn chưa lập gia đình, vẫn ở chung nhà với ba mẹ cùng với chị gái Nguyễn Thanh K, em gái Nguyễn Thị Yến N3, anh rể Nguyễn Ngọc T1 và cháu Nguyễn Ngọc Tường V. Việc vay nợ nần và chuyển nhượng diện tích đất, thuê đất để ở giữa bà Hồ Thị N với gia đình thì chị N2 không rõ.

Nay chị Nguyễn Thị Kim N2 có ý kiến giống với ông M, bà H1 là xin chuộc lại diện tích đất với giá 300.000.000đ, sẽ trả trước số tiền đất là 140.000.000đ; Phần còn lại 160.000.000đ là tiền vay, tiền hụi nên xin trả dần mỗi tháng 5.000.000đ đến khi thanh toán xong.

** Người có quyền lợi liên quan ông Lê Quang B trình bày*: Ông Lê Quang B (là anh rể của Nguyễn Văn M, vợ ông là chị ruột của ông M) phần diện tích đất của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận và nằm cặp ranh với đất của vợ chồng M, H1. Việc vợ chồng Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Kim H1 chuyển nhượng cho người khác thì ông không biết, khi đo đạc ông có chỉ ranh và ký biên bản.

Nay xác định có lấn qua phần đất của gia đình 19,8m^2 thì ông Lê Quang B không có ý kiến hay tranh chấp gì. Ngoài ra, ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ranh như trước đây khi chỉ dẫn đo đạc và trụ ranh hàng rào, đồng thời xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết và xét xử vụ kiện.

* Bản đồ hiện trạng ngày 22/02/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C, tỉnh An Giang đo vẽ và cung cấp thể hiện: Diện tích đất bà Hồ Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05920 cấp ngày 03/01/2018 được thể hiện tại các điểm 4, 2, 8, 9, 10, 11, 18, 17, 16, 12, 13 và 14 diện tích là 693,5m^2. Diện tích đất do ông Nguyễn Văn M chỉ dẫn đo đạc đã lấn sang đất của ông Lê Quang B được cấp giấy chứng nhận với diện tích là 19,8m^2 tại các điểm 4, 14, 15 (tất cả đều thuộc bản đồ hiện trạng đo vẽ ngày 22/02/2022).

* Kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 20/6/2022 thể hiện: Diện tích đất được thể hiện trên bản trích đo hiện trạng ngày 22/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C là 693,5m^2, loại đất ở nông thôn, đơn giá 570.000đ/m^2 bằng số tiền 395.295.000đ. Căn nhà cấp 4 diện tích 99,60m^2 (giá trị sử dụng còn lại 32%), đơn giá 2.250.000đ/m^2 bằng số tiền 71.712.000đ. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 467.007.000đ (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu không trăm lẻ bảy ngàn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Hồ Thị N (do ông Nguyễn Nhị Tuấn A đại diện);

+ Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 trả cho bà Hồ Thị N số tiền thuê đất sau khi cấn trừ còn lại là 68.288.000đ (Sáu mơi tám triệu hai trăm tám mươi tám ngàn đồng).

+ Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1, chị Nguyễn Thị Thanh K, Nguyễn Thị Kim N2, Nguyễn Thị Yến N3, Nguyễn Ngọc T1 và Nguyễn Ngọc Tường V có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng sinh hoạt trong gia đình ra khỏi căn nhà để giao trả lại cho bà Hồ Thị N 01 căn nhà cấp 4, gắn liền với diện tích đất ở nông thôn diện tích 693,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS05920 ngày 03/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp mang tên Hồ Thị N. Nhà và đất tọa lạc tại ấp Bình A, xã An H, huyện C, An Giang (tại các điểm 4, 2, 8, 9, 10, 11, 18, 17, 16, 12, 13 và 14 và diện tích đất ở nằm tại các điểm 43, 44, 45, 46 thuộc bản đồ hiện trạng ngày 22/02/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C, tỉnh An Giang đã xác lập, đo vẽ). Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim H1 và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Diễn biến giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm,

- Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp bị đơn cung cấp danh sách của cơ quan quản lý mã số định danh xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án là con, cháu của ông M, sống chung trong hộ nhưng chưa được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng.

Nguyên đơn bà Hồ Thị N xác định giai đoạn xét xử sơ thẩm, con rể bà tên Nguyễn Nhị Tuấn Anh đại diện bà tham gia tố tụng.

Công văn số 397/PC04 ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về ma túy – Công an tỉnh An Giang xác định ông Nguyễn Nhị Tuấn A, cấp bậc: Trung tá; chức vụ: Đội trưởng Đội phòng ngừa, đấu tranh chống tổ chức sử dụng trái phép các chất ma túy, Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về ma túy thuộc Công an tỉnh An Giang.

Biên bản làm việc ngày 05 tháng 6 năm 2023 tại Công an xã An H xác định những thành viên đang sinh sống chung hộ ông M, bà H1 còn có ông Nguyễn Văn M là con, Nguyễn Hoàng Đ Khôi và Nguyễn Thị Ngọc K là cháu ông M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ án sơ thẩm, đồng thời xác định án sơ thẩm bỏ sót người người con tên M và hai cháu tên K và K.

Phát biểu tranh luận, người bảo vệ quyền lợi bị đơn Luật sư Trần Tiến V yêu cầu HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 87; khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm do đưa thiếu người tham gia tố tụng và sai tư cách đại diện của nguyên đơn.

Nguyên đơn phát biểu tranh luận: Yêu cầu giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm chứng cứ thu thập thể hiện giai đoạn sơ thẩm đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Nhị Tuấn A đang công tác tại Công an tỉnh An Giang là trái với quy định tại khoản 3, Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, qua kết quả xác M xác định án sơ thẩm còn sai sót chưa đưa con và cháu của ông M, bà H1 hiện đang cùng sống chung vào tham gia tố tụng. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn kháng cáo có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, những người được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp thông tin án sơ thẩm đưa thiếu con và hai cháu của bị đơn tham gia tố tụng. Ngoài ra, giai đoạn xét xử sơ thẩm, đại diện nguyên đơn Hồ Thị N tên Nguyễn Nhị Tuấn Anh, không được làm người đại diện trong tố tụng dân sự. HĐXX phúc thẩm tiến hành xác M làm rõ. Tại biên bản xác M ngày 05/6/2023, cơ quan quản lý mã số định danh (trước kia là quản lý hộ khẩu) Công an xã An Hòa, huyện C xác định những người chung sống với ông M, bà H1 ngoài những người án sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng còn có con tên Nguyễn Văn M và hai cháu tên Nguyễn Hoàng Đăng Khôi, Nguyễn Thị Ngọc Khuê. Đồng thời, tại văn bản số 397/PC04 ngày 02 tháng 6 năm 2023, Lãnh đạo Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về ma túy - Công an tỉnh An Giang xác nhận ông Nguyễn Nhị Tuấn Anh hiện đang công tác tại Công an tỉnh An Giang, cấp bậc trung tá, chức vụ Đội trưởng Đội phòng ngừa, đấu tranh chống tổ chức sử dụng trái phép các chất ma túy. Xét thấy, án sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của họ và người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng vi phạm quy tắc nghề nghiệp, bị cấm đoán theo quy định tại Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự. Những thiếu sót về thủ tục tố tụng nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, việc án sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng do

đương sự cung cấp thông tin thiếu chính xác và việc người đại diện nguyên đơn không thể hiện thông tin về nghề nghiệp, cấp bậc, chức vụ trong lực lượng Công an nhân dân khi tham gia tố tụng. Vì vậy, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ.

[3]. Án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị K H1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được xem xét khi vụ án giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- TAND huyện C;
- THA huyện C;
- Phòng KTNV và THA;
- Tòa dân sự ,Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Thuận Tùng