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

Số: **186**/2019/DS-PT
Ngày: 28/5/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Cùng các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Bùi Thế Xương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 N 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm C khai vụ án thụ lý số: 126/2019/TLPT-DS ngày 04/3/2019 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2019/QĐ-PT ngày 20/3/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Trịnh Công X, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trịnh Khánh H, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà B, Tổ B, Khu Phố C, đường T, phường TM, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* 1. Ông Lê Thành C, sinh năm 1952 (có mặt).

2. Bà Lữ Thị Bạch T, sinh năm 1958 (vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thành C và bà Lữ Thị Bạch T là bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà A, Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1930

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N là ông Lê Thành C, sinh năm 1952 (có mặt).

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

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1929 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà A ấp B, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943 (vắng mặt)

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

4. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, Lê Đại Hành, Phường B, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà A ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

6. Ủy ban nhân dân huyện C

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn Rồng – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chợ Lách (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2018).

Người kháng cáo: Ông Lê Thành C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn do bà Trịnh Khánh H đại diện ủy quyền trình bày: vào ngày 01/6/1992 ông Trịnh Công X cho ông Lê Thành C thuê 2.000m2 đất ruộng thuộc thửa 570, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Phú Hiệp, xã P, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông X là cụ Trịnh Văn Tốt và cụ Nguyễn Thị Tám. Ông X quản lý đất từ N 1975 đến N 1972 thì cho thuê. Thời Hn thuê là 02 N, giá thuê là 05 chỉ vàng 24kra. N 2010, ông X nhiều lần gặp ông C lấy lại đất nhưng ông C không đồng ý và tranh chấp cho đến nay. Tại thời điểm cho thuê đất thì ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất, đến ngày 21/7/1999 thì ông được UBND huyện Chợ Lách cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Ngày 11/4/2003 ông bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tươi 2.744m2 đất, diện tích còn lại là 1.456m2, nay là thửa 202 tờ bản đồ số 13 có diện tích 1.580,6m2. Nay ông X, bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/6/1992 giữa ông X và ông C, buộc ông C và bà T giao trả lại thửa đất số202 tờ bản đồ số 13 có diện tích 1.580,6m2 tọa lạc tại ấp phú Hiệp, xã P. Ông bà đồng ý bồi thường cho vợ chồng ông C giá trị cây trồng, C sức cải tạo đất và đồng ý trả lại 05 chỉ vàng 24kra.

Bị đơn do ông Lê Thành C đại diện trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà ngoại ông C là cụ Nguyễn Văn Phải và cụ Nguyễn Thị hai đứng ra mua dùm bà Nguyễn Thị N (mẹ của ông C) với diện tích 02 mẫu 250 sào ruộng của cụ Võ Văn Để và Phan Thị Phẩm với số tiền là 22.500 đồng. Sau đó, cụ Phải, cụ Hai cho bà Nguyễn Thị Tám là mẹ ông X mượn đất, đến N 1990 gia đình bà Tám bán đất đi lập nghiệp ở Đồng Tháp và trả lại đất cho bà N. Bà N chưa kịp vào canh tác thì ông X chiếm đất sử dụng. Do không biết phần đất này là của bà N nên N 1992 ông mới thuê phần đất đó của ông X. N 1995 cụ Hai làm tờ di chúc xác định phần đất tranh chấp mà ông bà thuê của ông X là đất của bà N, có xác nhận của bà Nguyễn Thị Tám (mẹ ông X). Nay ông C, bà T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì phần đất đo là của mẹ ông C, bà T và ông bà có yêu cầu phản tố yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông X, hủy hợp đồng thuê đất giữa ông X và ông C. Trường hợp tòa án buộc ông bà phải trả đất cho ông X thì ông bà yêu cầu vợ chồng ông X bồi thường C sức cải tạo đất là 24.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Chợ Lách do ông PHm Văn Rồng đại diện trình bày: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Công X là đúng trình tự, thủ tục theo Luật đất đai N 1993 nên UBND huyện Chợ Lách không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách quyết định:

Áp dụng Điều 690 của Bộ luật dân sự 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Công X, bà Nguyễn Thị Kim T đối với ông Lê Thành C, bà Lữ Thị Bạch T.

Hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/6/1992 giữa ông Trịnh Công X với ông Lê Thành C.

Buộc ông Lê Thành C, bà Lữ Thị Bạch T giao trả cho ông Trịnh Công X, bà Nguyễn Thị Kim T diện tích đất 1.580,6m^2 đất thuộc thửa 202 tờ bản đồ số 3 đứng tên ông Trịnh Công X, tọa lạc tại ấp Phú Hiệp, xã P, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Lê Thành C và bà Lữ Thị Bạch T di dời 40 cây xoài loại 1 và 2.500 cây xoài con trên đất giao trả đất cho ông Trịnh Công X, bà Nguyễn Thị Kim T.

Buộc ông Trịnh Công X, bà Nguyễn Thị Kim T giao trả cho ông Lê Thành C, bà Lữ thị Bạch T 05 (N) chỉ vàng 24kra và số tiền 16.000.000 đồng (M sáu triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thành C, bà Lữ thị Bạch T, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất 1.580,6m2 đất thuộc thửa 202 tờ bản đồ số 3 đứng tên ông Trịnh Công X, tọa lạc tại ấp Phú Hiệp, xã P, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/11/2018 ông Lê Thành C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của các nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên Toà phúc thẩm nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và giữ kháng cáo. Ông C khiếu nại bản án sơ thẩm vì thực tế hai hội thẩm nhân dân tham gia xét xử vụ án ở cấp sơ thẩm là không đúng. Đồng thời, ông C cung cấp chứng cứ là Bản án số 101 ngày 14/10/2002 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Ba.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng. Về nội dung: trong hồ sơ vụ án không có biên bản hòa giải. Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm trong bản án là không đúng với thực tế, cấp sơ thẩm đã vi pHm tố tụng nghiêm trọng. Đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2018/QĐST-DS ngày 21/5/2018 thì các Hội thẩm nhân dân là ông Nguyễn Văn Tùng và ông Nguyễn Văn Thành, kiểm sát viên là bà Nguyễn Thị Lệ Duyên. Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2018/QĐST-DS ngày 06/6/2018 thì Hội thẩm nhân dân là ông Nguyễn Văn Tùng và ông Nguyễn Văn Hơn, kiểm sát viên là ông PHm Thanh Nhân. Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2018/QĐST-DS ngày 08/10/2018 thì Hội thẩm nhân dân là ông Nguyễn Văn Tùng và ông Nguyễn Văn Thành, kiểm sát viên là bà Nguyễn Thị Lệ Duyên. Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2018/QĐST-DS ngày 30/10/2018 thì Hội thẩm nhân dân là ông Đỗ Văn Lom và ông Nguyễn Thanh Nhã, kiểm sát viên là bà Nguyễn Huỳnh Phước. Tại Bản án sơ thẩm số 157/2018/DSST ngày 14/11/2018, biên bản nghị án và biên bản phiên tòa thì các Hội thẩm nhân dân tham gia tố tụng là ông Nguyễn Văn Tùng và ông Nguyễn Văn Thành, kiểm sát viên là bà Nguyễn Thị Lệ Duyên. Ông Nguyễn Văn Tùng và ông Nguyễn Văn Thành có ký tên vào biên bản nghị án và bản án gốc. Tuy nhiên, trên thực tế thì Hội thẩm nhân dân là ông Tùng, ông Thành và kiểm sát viên là bà Duyên không phải là người tiến hành tố tụng nói trên. Sau khi bản án sơ thẩm phát hành thì tòa án đã có Quyết định sửa chữa, bổ sung số 01/2019/QĐ-SCBSBA ngày 06/3/2019. Tuy nhiên quyết định sửa chữa vẫn còn thiếu vì chỉ sửa chữa tên kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hai Hội thẩm nhân dân là ông Nguyễn Văn Tùng và ông Nguyễn Văn Thành không tham gia xét xử vụ án nhưng vẫn ký tên vào bản án gốc và biên bản nghị án là vi pHm về tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên hủy bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách giải quyết lại theo thủ tục chung. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên cấp phúc thẩm không xem xét về nội dung.

[2] Do bản án bị hủy nên ông C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Chợ Lách xét xử lại theo thủ tục chung.

2. Ông Lê Thành C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Thành C số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020319 ngày 26/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

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

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

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

Huỳnh Ngọc Dũng