

Bản án số: 75 /2018/DS-PT
Ngày: 28 - 6- 2018
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Phạm Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Phương, Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Văn Hòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2017/TLPT-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2017 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2017/DS-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180 /2018/QĐPT- DS, ngày 30 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lương Thế T.

1.2 Bà Huỳnh Thị D.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 44, đường T, khu vực 5, phường VII, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Anh Lương Minh B.

2.2 Chị Huỳnh Thị Thu Tr.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Chị Lương Thị S.

Địa chỉ: Khu vực 5, phường 7, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.2 Chị Lương K

Địa chỉ: ấp H, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.3 Anh Lương Minh Bg.

Địa chỉ: Khu vực 5, phường 7, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Lương Thê T, bà Huỳnh Thị D trình bày: Thứ nhất: Ông có phần đất diện tích 6.258,7m², thửa 265, loại đất CLN, được Sở Tài nguyên- Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02431 ngày 31/10/2016; vợ ông là bà Huỳnh Thị D có phần đất diện tích 3.359,5m², thửa 667, loại đất HNK, được Ủy ban nhân dân thị xã V (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 ngày 21/5/2008 và 1.605m² thửa 668, loại đất HNK, được Ủy ban nhân dân thị xã V (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566 ngày 21/5/2008; thửa 666, diện tích 265,9m² loại đất HNK, được Ủy ban nhân dân thị xã V (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00568 ngày 21/5/2008. Từ năm 2010 đến nay, ông, bà có thỏa thuận miệng cho con ông là anh Lương Minh B thuê phần đất trên để trồng mía, với giá thuê là 16 tấn mía quy ra tiền tại thời điểm bán từng năm. Anh B còn thiếu tiền thuê đất của ông, bà năm 2016 là 10.000.000đồng và năm 2017 là 15.000.000đồng. Nay ông, bà yêu cầu trả tiền thuê đất tổng cộng là 25.000.000đồng, thời hạn sử dụng đất đến ngày 30/11/2017 (hiện nay đã hết) yêu cầu anh B, chị Tr trả tiền thuê đất và trả đất cho ông, bà.

Thứ hai: Ông có phần có phần đất thửa 232 diện tích 100m², thửa 238 diện tích 2.042,4m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2000, ông có tiến hành cất hai căn nhà cấp bốn nằm liền kề nhau, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Sau khi cất nhà xong thì ông cùng vợ chồng anh B cùng sinh sống trên phần nhà đất này, nhưng thời gian sau ông không thường xuyên ở mà lui tới thăm nom. Nay ông yêu cầu anh B, chị Tr giao trả phần quyền sử dụng nhà và đất (diện tích căn nhà lớn) cho ông; ông đồng ý cho anh B, chị Tr phần quyền sử dụng nhà và đất (diện tích căn nhà nhỏ đo thẳng ra lộ nông thôn).

Bị đơn anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr trình bày: Về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Anh, chị thừa nhận có thỏa thuận miệng thuê đất với ông T, bà D như nguyên đơn trình bày và còn thiếu tiền thuê đất năm 2016 là 10.000.000đồng và giá thuê đất năm 2017 là 15.000.000đồng. Tuy nhiên, anh, chị không đồng ý trả lại đất thuê cho ông T, vì sợ ông T sẽ bán đất cho người khác, phần đất của anh sẽ không có lối đi. Về tranh chấp đòi quyền sử dụng nhà và đất: Anh, chị thừa nhận 02 căn nhà là do ông T xây dựng. Tuy nhiên, anh, chị đã chung sống chung với ông T từ trước đến nay, đã có công sức

đóng góp và lo hương hỏa gia đình. Nay anh, chị không đồng ý trả nhà và đất cho ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lương Kim S trình bày: Chị không có yêu cầu gì trong vụ án này, chị yêu cầu ông T để nhà và đất lại cho anh B sử dụng, vì anh B đã chung sống với gia đình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lương Kim B3 trình bày: Chị không có yêu cầu gì trong vụ án này, chị yêu cầu ông Triều để nhà và đất lại cho anh B sử dụng, vì ông T đã hứa cho anh B nay ông T đòi lại là không đúng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lương Minh B1 tại đơn tường trình ngày 22/3/2017 trình bày: Năm 2008, ông T có cho anh phần đất 5.352m², tại thửa 669, tờ bản đồ số 05, ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Căn nhà cấp 4, ông T giao cho anh Lương Minh B ở và thờ cúng mẹ anh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2017/DS-ST, ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V tuyên xử như sau:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Thế T, bà Huỳnh Thị D tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với hình thức thỏa thuận miệng giữa ông Lương Thế T, bà Huỳnh Thị D và anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr xác lập năm 2010 vô hiệu.

2.Buộc anh Lương Minh B và chị Huỳnh Thị Thu Tr có trách nhiệm trả lại cho ông Lương Thế T quyền sử dụng đất thuê có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.258,7m², loại đất hàng năm khác, thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02431 cấp ngày 31/10/2016, tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do ông Lương Thế T đứng tên (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 03-2017 của trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang vị trí II).

3.Buộc anh Lương Minh B và chị Huỳnh Thị Thu Tr có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị D quyền sử dụng đất thuê có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.354,7m², loại đất hàng năm khác, thuộc thửa 666, 667, 668, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566, H00567 và H00568 cấp ngày 21/10/2008, tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do bà Huỳnh Thị D đứng tên (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 03-2017 của trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang vị trí I).

4. Buộc anh Lương Minh B và chị Huỳnh Thị Thu Tr có trách nhiệm hoàn trả giá trị khai thác quyền sử dụng đất cho ông Lương Thế T và bà Huỳnh Thị D số tiền 25.000.000đồng. Thời hạn anh B, chị Tr trả lại quyền sử dụng đất và hoàn trả giá trị khai thác quyền sử dụng đất cho ông Lương Thế T và bà Huỳnh Thị D là ngày 16/01/2018.

5. Buộc anh B, chị Tr có trách nhiệm trả lại cho ông Lương Thế T quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 128,4m² (trong đó có 57m² loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02433 và 71,4m² loại đất cây lâu năm, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 06,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02434 ngày 31/10/2016, tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do ông Lương Thế T đứng tên (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 04-2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang vị trí 1) và căn nhà cấp bốn (nhà 1) cùng các công trình phụ trên đất, với kích thước và kết cấu theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2017 của Tòa án.

6. Công nhận cho anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr được quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 239,3m² (trong đó có 43m² loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02433 và 196,3m² loại đất cây lâu năm, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02434, ngày 31/10/2016, tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do ông Lương Thế T đứng tên (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 04-2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang vị trí 2 và 3) và sở hữu 01 căn nhà cấp bốn (nhà 2), 01 căn nhà phụ (nhà 3) cùng các công trình phụ trên đất, với kích thước và kết cấu theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2017 của Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần chi phí đo đạc, thẩm định; về án phí; quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28/8/2017, anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông T, bà D yêu cầu anh B, chị Tr giao trả phần đất thuê và tiền thuê đất còn thiếu là 25.000.000 đồng; đồng thời, ông T yêu cầu anh B, chị Tr giao trả nhà và đất tranh chấp, ông đồng ý cho anh B phần đất và căn nhà 2, nhà phụ 3 cùng các công trình phụ khác.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Bởi lẽ, bị đơn anh B, chị Tr cho rằng, nguồn gốc đất có một phần là của mẹ ruột bị đơn bà Nguyễn Thị B2; anh B, chị Tr không đồng ý giao trả đất thuê, vì phần đất này ông T đã giao cho anh làm trả huê lợi hàng năm; về tranh chấp đòi lại nhà và đất, anh B, chị Tr không đồng ý giao trả, vì ông T đã giao nhà cho anh ở để lo hương hỏa gia đình.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng. Về nội dung đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bởi lẽ, bị đơn kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận có một phần là tài sản chung của ông T và bà B. Tuy nhiên, sau khi bà B chết, ông T đã tiến hành chia đất cho các con và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, phần tài sản còn lại là của ông T. Do đó, việc ông T đòi lại nhà và đất là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2017 bị đơn anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh B, chị Tr về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng nhà và đất.

[2.1] Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang ngày 22/3/2018 và Biên bản thẩm định ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 376,6m², bao gồm vị trí (1), (2), (3) tại 02 thửa 232 và thửa 238 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02433, CS02434 do Lương Thế T đứng tên chủ sử dụng, trên phần đất tranh chấp có 02 căn nhà cấp 4 và một số công trình phụ. Các đương sự nguyên đơn ông T, bà D và bị đơn anh B, chị Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị S, chị B đều khai thống nhất về nguồn gốc đất, phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lương Minh B, anh Lương Minh B1, bà Huỳnh Thị D, cụ thể như sau: Vào năm 1974, ông T và bà Nguyễn Thị B2 (chết năm 1989) được cha mẹ cho một phần đất khoảng 13.200m², ông T và bà Nguyễn Thị B2 sử dụng đến năm 1989 thì ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời. Sau khi bà Nguyễn Thị B2 chết, phần đất 13.200m² được ông T tiếp tục sử dụng, sau đó ông T có nhận chuyển nhượng thêm đất. Đến ngày 09/9/1996, ông T được Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000263 với diện tích là 33.252m². Đến năm 2008, ông T tiến hành chia đất cho các con, cụ thể: Anh Lương Minh B được chia diện tích 5.475m² thể hiện tại thửa 670 và thửa 671 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00571, ngày 21/5/2008; anh Lương Minh B1 được chia diện tích 5.352m² tại thửa 669 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569, ngày 21/5/2008; chị B3 được cho 02 công đất tầm 3m (2.600m²); mua cho chị S 01 nền nhà (tương đương 02 công ruộng tầm 3m= 2.600m²), ngoài ra ông T còn tặng cho đất cho vợ sau là bà Huỳnh Thị D (nguyên đơn cùng vụ án). Việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phân chia đất, các con của ông T gồm anh Lương Minh B, anh Lương Minh B1, chị S, chị B3 đều biết, nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì mà có nhận đất và nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở ông T chuyển nhượng lại. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định nguồn gốc phần đất ông T sử dụng có một phần là tài sản chung ông T và bà Nguyễn Thị B2 với diện tích 13.200m² nhưng sau khi bà Nguyễn Thị B2 chết, ông T là người trực tiếp sử dụng đất liên tục đến năm 1996 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2008, ông T đã tiến hành chia đất cho các con với tổng diện tích đất được chia tương

đương 16.027m², lớn hơn ½ phần di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị B2 để lại. Việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thời điểm ông T phân chia đất, các con của ông T đều biết và đồng ý việc phân chia đất của ông T. Như vậy, phần di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B2 đã được phân chia xong. Phần đất còn lại do ông T đứng tên chủ sử dụng cũng như phần đất bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản của ông T, bà D, không còn là di sản của bà Nguyễn Thị B2 để lại nữa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của ông T, bà D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là tài sản hợp pháp của ông T, bà D là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Về phần nhà: Các đương sự đều khai thống nhất, năm 1989 ông T, bà Nguyễn Thị B2 có tạo lập, xây dựng hai căn nhà cấp 4 (nhà ba gian) trên phần đất tranh chấp. Trong quá trình sử dụng căn nhà đã hư hỏng, ông T đã tiến hành sửa chữa nhà và mở rộng thêm, hiện nay còn lại 02 cột chính và một phần vách tường của nhà cũ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các hàng thừa kế còn lại của bà Nguyễn Thị B2 là chị B3, chị S, tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót; anh B1 có đơn tường trình nhưng cấp sơ thẩm không đưa anh B1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, anh B1 không có yêu cầu phân chia di sản thừa kế là phần căn nhà thuộc sở hữu chung của ông T và bà B2; trong quá trình giải quyết cấp phúc thẩm, các đồng thừa kế còn lại của bà Nguyễn Thị B2 là chị S, chị B3 cũng không yêu cầu chia di sản là phần căn nhà thuộc sở hữu chung của ông T và bà Nguyễn Thị B2, mà đồng ý để lại cho anh B sử dụng. Quá trình giải quyết sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông T vẫn giữ nguyên ý kiến là ông đồng ý cho anh B được quyền sử dụng nhà và đất tại căn nhà 2 và căn nhà 3 cùng các công trình phụ khác, diện tích qua đo đạc thực tế tại cấp phúc thẩm là 253,3m² (tại vị trí 2, 3), yêu cầu anh B, chị Tr giao trả cho ông nhà và đất tại vị trí số 1 diện tích 123,3m². Trên cơ sở yêu cầu của ông T, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đòi lại nhà và đất tại vị trí số 1 sơ đồ đất tranh chấp là có căn cứ pháp luật, có lợi cho anh B, chị Tr.

[2.3] Anh B, chị Tr kháng cáo không đồng ý giao trả nhà và đất vì nhà và đất tranh chấp anh B, chị Tr đã được ông Triều giao cho ở để lo hương hỏa gia đình, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Ông T đã tự nguyện cho thêm anh B, chị Tr phần nhà và đất như trên là đã có lợi cho anh B và chị Tr. Do đó, kháng cáo của anh B, chị Tr không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của anh B, chị Tr về việc không đồng ý trả cho ông T, bà D phần đất thuê.

[3.1] Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 03-2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang ngày 06/7/2017 thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 11.613,4m², tại các thửa 666 số H00568, thửa 667 số H00567, 668 H00566 do bà Huỳnh Thị D đứng tên quyền sử dụng đất và thửa 265 do ông Lương Minh T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CS02431. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án như tại Biên bản hòa giải ngày 27/3/2017 (*bút lục* 52, 53) và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự nguyên đơn ông T, bà D và bị đơn anh B, chị Tr đều khai thống nhất: Năm 2010, giữa các bên có thỏa thuận miệng việc thuê đất canh tác hàng năm, anh B sử dụng đất hàng năm đều trả tiền thuê đất đầy đủ. Tiền thuê đất năm 2016 là 15.000.000 đồng, anh B, chị Tr đã trả 5.000.000 đồng, còn thiếu ông T, bà D là 10.000.000 đồng. Tiền thuê đất 2017 chưa trả là 15.000.000 đồng, tổng cộng 25.000.000 đồng. Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên không lập thành văn bản, không công chứng, chứng thực và không đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền là không tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 704 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 128 Luật đất đai năm 2003 tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc anh B, chị Tr giao trả đất và tiền thuê đất còn thiếu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều khai phần đất thuê để trồng mía là loại cây trồng hàng năm, thu hoạch theo mùa vụ, hiện trạng không có thay đổi gì so với thời điểm nhận đất nên không gây thiệt hại gì cho các bên; nguyên đơn ông T, bà D cũng như bị đơn anh B, chị Tr cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Anh B, chị Tr kháng cáo không đồng ý giao trả đất cho ông T, bà D với lý do ông T đã giao đất cho anh, chị làm trả huê lợi hàng năm, đất này có phần di sản của mẹ anh B là bà Nguyễn Thị B2 để lại nên anh B và chị Tr tiếp tục sử dụng; nếu trả lại đất cho ông T thì phần đất của anh B sẽ không có lối đi. Hội đồng xét xử xét thấy: Kháng cáo của anh B, chị Tr là không có căn cứ. Bởi lẽ, như đã nhận định trên thì quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà D là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà D. Vả lại, bà Nguyễn Thị B2 chết năm 1989 nên căn cứ vào quy định tại Điều 648 của Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 645 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu chia thừa kế đã hết, nên phần di sản của bà Nguyễn Thị B2 chuyển sang tài sản chung của ông T và các con của bà Nguyễn Thị B2, đến năm 2008 tài sản này đã được phân chia xong, ý kiến của anh B đưa ra là không có cơ sở xem xét. Đối với việc anh B cho rằng nếu trả lại đất cho ông T, bà D thì sẽ không có lối đi ra phần đất của anh, Hội đồng xét xử xét thấy nếu anh B có nhu cầu bức xúc về lối đi như anh B trình bày thì anh B có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề để được xem xét, giải quyết thành vụ án dân sự khác.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh B, chị Tr. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định và đo vẽ diện tích vị trí đất không đúng thực tế sử dụng, vị trí căn nhà ông T, anh B được chia không ngay cột chính của căn nhà; phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông T, anh B và chị Tr căn nhà nhưng không nêu cụ thể kết cấu, kích thước là không cụ thể, rõ ràng sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào số đo, vị trí nhà và đất theo lược

đồ đo vẽ trong quá trình giải quyết phúc thẩm để giải quyết, sửa bản án sơ thẩm theo đúng hiện trạng thực tế và thuận lợi trong quá trình thi hành án sau này.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định, cấp lược đồ trong giai đoạn phúc thẩm: Trong quá trình giải quyết cấp phúc thẩm, ông T có yêu cầu xem xét thẩm định lại để đảm bảo giải quyết vụ án được chính xác nên ông T phải chịu với số tiền 2.000.000đồng (đã nộp xong).

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn anh B, chị Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 704 và Điều 705 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, Điều 357 của Bộ Luật dân sự 2015; Điều 128 Luật Đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr.

Sửa bản án sơ thẩm số 130/2017/DS-ST ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Thế T, bà Huỳnh Thị D tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với hình thức thỏa thuận miệng giữa ông Lương Thế T, bà Huỳnh Thị D và anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr xác lập năm 2010 vô hiệu.

2. Buộc anh Lương Minh B và chị Huỳnh Thị Thu Tr có trách nhiệm trả lại cho ông Lương Thế T quyền sử dụng đất thuê có diện tích theo đo đạc thực tế là 6.258,7m², loại đất hàng năm khác, thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02431 cấp ngày 31/10/2016, tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do ông Lương Thế T đứng tên (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 03-2017 của trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang vị trí II).

3. Buộc anh Lương Minh B và chị Huỳnh Thị Thu Tr có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị D quyền sử dụng đất thuê có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.354,7m², loại đất hàng năm khác, thuộc thửa 666, 667, 668, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566, H00567 và H00568 cấp ngày 21/10/2008, tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do bà Huỳnh Thị D

đứng tên (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 03-2017 của trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang vị trí I).

4. Buộc anh Lương Minh B và chị Huỳnh Thị Thu Tr có trách nhiệm hoàn trả giá trị khai thác quyền sử dụng đất cho ông Lương Thế T và bà Huỳnh Thị D số tiền 25.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông T, bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh B, chị Tr chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng anh B, chị Tr còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Buộc anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr có trách nhiệm trả lại cho ông Lương Thế T phần đất có diện tích 123,3m² bao gồm: 55,4m², loại đất ONT, thửa 232, tờ bản đồ số 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02433 và 67,9m², loại đất CLN, thửa 238, tờ bản đồ số 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02434, cấp ngày ngày 31/10/2016, đất tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do ông Lương Thế T đứng tên chủ sử dụng; phần đất thể hiện tại vị trí số 1 Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang và căn nhà cấp bốn trên phần đất vị trí 1 (nhà 1) kích thước chiều ngang trước 5.5m, ngang sau 5,6m, dài giáp đất ông T là 10,66m, dài cạnh còn lại là 10,73m, kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch bông, mái tít lô xi măng, không trần và các công trình phụ gắn liền với đất (có Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang kèm theo)

6. Công nhận cho anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr được quyền sử dụng phần đất diện tích 253,3m², bao gồm: 29,4m² loại đất ONT thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02433 và 223,9m² loại đất CLN thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02434, cấp ngày 31/10/2016, đất tọa lạc ấp T, xã L, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do ông Lương Thế T đứng tên chủ sử dụng; phần đất thể hiện tại vị trí 2 và vị trí số 3 Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang và sở hữu 02 căn nhà gồm: 01 căn nhà cấp bốn trên phần đất vị trí 2 (nhà 2), kích thước chiều ngang trước 4,86m, chiều ngang sau 5,0m, chiều dài hai cạnh là 10,73m, kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách tường (có 01 vách tường chung với nhà 1), nền gạch bông, mái tít lô xi măng, không trần và 01 căn nhà phụ trên phần đất vị trí 3 (nhà 3), kích thước chiều ngang trước và chiều ngang sau là 4,6m, chiều dài hai cạnh là 10,75m, kết cấu: cột bê tông, cột gỗ tạp, nền gạch tàu, vách lá cùng các công trình, vật kiến trúc khác trên đất (có Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang kèm theo).

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lương Minh B và chị Huỳnh Thị Thu Tr phải chịu 1.550.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Lương Thế T, bà Huỳnh Thị D số tiền 600.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0010088 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Chi phí đo đạc, định giá, lược đồ cấp sơ thẩm: Anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr phải chịu 7.397.000đồng, để hoàn trả lại cho ông Lương Thế T, bà Huỳnh Thị D.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr phải chịu 300.000 đồng, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012370 ngày 28/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V thành án phí dân sự phúc thẩm.

Chi phí đo đạc, lược đồ cấp phúc thẩm: Ông Lương Thế T phải chịu 2.000.000đồng (đã nộp xong).

Lệ phí trích lục hồ sơ: Anh Lương Minh B, chị Huỳnh Thị Thu Tr phải chịu 200.000đồng (đã nộp xong)

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 (ngày 28/6/2018).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Hồng Thanh