TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 304/2017/DS-PT
Ngày: 09-11-2017
V/v tranh chấp dân sự về thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Ông Đinh Chí Tâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Ngọc Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2017, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 148/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp dân sự về thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 268/2017/QĐPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Vạn Đ, sinh năm: 1960; địa chỉ: ấp Tân B, xã Hòa T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*: Luật sư Phạm Văn K, Văn phòng luật sư Phạm Văn K thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Phú T1, sinh năm 1964 (có mặt).

2.2. Bà Bạch Hà T2, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

Bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Đặng Văn H, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L, Đồng Tháp (vắng mặt).

4.2. Võ Văn P, sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp Tân B, xã Hòa T, huyện L, Đồng Tháp (vắng mặt).

4.3. Bùi Quang V; sinh năm: 1984; địa chỉ: Ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L, Đồng Tháp (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phú T1, bà Bạch Hà T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Vạn Đ trình bày:

Vào năm 2010 ông có nhận cố phần đất ruộng tại thửa 175 của vợ chồng Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 giá 80.000.000đ, đất tại ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L. Vợ chồng ông T1 đã chuộc lại và trả 80.000.000đ cho ông, ông trả thửa 175 lại cho vợ chồng ông T1 và hiện nay thửa 175 này vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Kim C. Vào ngày 25/11/2012 ông có nhận cố 2,5 công đất ruộng tầm lớn số tiền là 49.000.000đ của vợ chồng ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 thuộc 1 phần thửa đất số 130 tờ bản đồ số 52 (chỉ cố sử dụng phần đất ruộng còn trên bờ trồng xoài thì không có cố) đất tại ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L; thửa đất 130 hiện nay do bà Võ Thị Kim C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp nhầm cho bà C tại thửa 130, đúng ra là thửa 175); thời hạn cố là 01 năm kể từ ngày 25/11/2012 đến ngày 25/11/2013 là hết hạn, ông sẽ trả đất cho vợ chồng ông T1, bà T2 và nhận lại số tiền trên, hai bên có làm giấy cố đất ngày 25/11/2012 và cùng ký tên. Tuy nhiên, đã hết thời hạn cố, vợ chồng ông T1, bà T2 không có tiền trả nên có thỏa thuận miệng với ông là ông tiếp tục canh tác đến khi nào ông T1, bà T2 có đủ tiền sẽ chuộc lại. Ngày 02/11/2015 vợ chồng ông T1, bà T2 ngang nhiên lấy đất lại canh tác nói ông không có cố gì hết, có gì thì thưa đi, rồi không trả tiền lại cho ông. Hiện nay vợ chồng ông T1 và bà T2 đang sử dụng thửa 130. Ông Nguyễn Vạn Đ yêu cầu vợ

chồng ông T1 và bà T2 phải có nghĩa vụ trả lại tiền cố đất 49.000.000 đồng, ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

- Ông Nguyễn Phú T1 trình bày:

Trước đây ông có cố thửa đất 175 cho ông Đ đúng nhưng ông Đ trình bày, ngày 16/9/2012 ông bán thửa đất 175 cho bà Võ Thị Kim C nên có tiền đem trả tiền cố đất 80.000.000đ cho ông Đ, ông đã nhận lại đất rồi giao đất lại cho bà C sử dụng cho đến nay. Đầu năm 2014 ông Đ nói gia đình ông còn thiếu tiền cố đất mà không nói còn thiếu bao nhiêu yêu cầu gia đình ông phải trả, nếu không trả thì mướn xã hội đen xử gia đình ông, mấy ngày sau vợ ông Đ kêu ông xuống nhà ông Đ, thì ông đồng ý đi đến nhà ông Đ, vào nhà thì chỉ có vợ ông Đ ở nhà, rồi đem giấy cố đất ra ép ông phải ký tên, nếu ông không ký thì kêu xã hội đen xử gia đình ông, ông sợ không dám đọc trong đó nội dung ghi gì, rồi ông có ký tên. Ngoài ra, gia đình ông không có cố thửa đất nào cả cho ông Đ, ông Đ tự ý vào lấy thửa đất 130 tờ bản đồ số 52 của ông sử dụng phần đất ruộng, còn lại phần đất trồng xoài thì gia đình ông quản lý, ông có ra báo cho Công an xã Hòa T biết, nhưng Công an xã Hòa T nói khi nào có chuyện gì đi thì Công an mới vào xử lý, ông về rồi chấp nhận cho ông Đ làm được 03 mùa lúa trong năm 2014, đến năm 2015 vợ chồng ông mới lấy phần đất lại sử dụng để canh tác. Nay ông Nguyễn Phú T không đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Vạn Đ. Ngoài ra ông không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

- Bà Bạch Hà T2 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Phú T1, vợ chồng bà không có cố thửa đất 130 cho ông Đ và cũng không có nợ gì đối với ông Đ. Ngoài ra, bà không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

- Bà Võ Thị Kim C trình bày: Bà không biết gì về việc cố đất giữa ông Đ với ông T1. Bà có mua thửa đất số 175 của vợ chồng ông T1 có làm thủ tục chuyển nhượng cho bà đứng tên, nhưng do cấp nhằm thửa 130 nên giờ thửa đất số 130 tờ bản đồ số 52 diện tích 6.683m^2 đất tại ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp bà đang đứng tên, việc chuyển đổi đứng tên quyền sử dụng đất thửa 175 bà không yêu cầu giải quyết bà tự thỏa thuận với gia đình ông T1 và bà không trình bày gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 2,5 công của 1 phần thửa 130 tờ bản đồ 52; đất thuộc ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Nguyễn Vạn Đ với vợ chồng ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Vạn Đ về việc ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 trả cho ông 49.000.000đ tiền thuê đất.

- Buộc ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 cùng có nghĩa vụ trả 49.000.000đ cho ông Nguyễn Vạn Đ số tiền thuê 2,5 công đất ruộng thuộc 01 phần thửa đất số 130 tờ bản đồ 52.

- Đối với tiền hoàn trả khi có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án mà bên phải thi hành án chậm trả, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án thêm phần lãi, theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm trả cho đến khi trả tiền xong.

- Lệ phí đo đạc thẩm định, định giá:

+ Ông Nguyễn Vạn Đ đã tạm ứng 700.000đ tiền định giá và 3.665.000đ tiền đo đạc, tổng cộng 4.365.000đ;

+ Buộc ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 cùng hoàn trả cho ông Nguyễn Vạn Đ 4.365.000đ đồng (chưa nộp).

- Án phí, tạm ứng án phí:

+ Ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 cùng phải chịu 2.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp);

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Vạn Đ 1.225.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 05989, ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Ngày 24-28/8/2017 ông Nguyễn Phú T1, bà Bạch Hà T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử không đồng ý trả cho ông Đ 49.000.000đ tiền cố đất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T1, bà T2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả cho ông Đ 49.000.000đ.

+ Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc ông Đ có cố thửa đất 130 của vợ chồng ông T1 là có thật và hai bên có làm giấy tay và ký tên vào tờ cố đất ngày 25/11/2012, sau khi cố đất ông Đ cũng đã canh tác tại thửa 130 từ năm 2012 đến 2015, việc ông Đ canh tác trên phần đất cố của ông T1, bà T2 có ông Bùi Quang V, ông Võ Văn P, ông Đặng Hoàng H là người giáp ranh đều biết, việc trình bày của ông T1 là không đúng và ông cũng không cung cấp được chứng cứ cho lời trình bày của mình, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà T2 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phú T1, bà Bạch Hà T2 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Vạn Đ yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 trả 49.000.000đ tiền thuê đất theo giấy cố đất ngày 25/11/2012 và yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa ông và vợ chồng ông T1, ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 cho rằng không có cố đất cho ông Đ như lời ông Đ trình bày, việc ông T1 ký vào giấy cố đất là do bị ép buộc, thực tế vợ chồng ông không có cố đất cho ông Đ.

[2] Sau khi án sơ thẩm xử ông T1, bà T2 có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho ông Đ 49.000.000 đồng tiền cố đất, ông cho rằng vợ chồng ông không có cố diện tích 2,5 công đất ruộng cho ông Đ. Xét yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà T2 là không có căn cứ. Bởi vì, theo giấy tờ cố đất ngày 25/11/2012 do ông Đ cung cấp thì giữa hai bên thỏa thuận với nhau là vợ chồng ông T1 cho ông Đ thuê 2,5 công đất ruộng tầm lớn thuộc một phần thửa 130, tờ bản đồ số 52 với giá 49.000.000 đồng thời gian cố là 01 năm kể từ ngày 25/11/2012 đến 25/11/2013, khi hết thời gian cố đất thì vợ chồng ông T1 sẽ hoàn trả số tiền lại cho ông Đ và ông Đ có trách nhiệm giao trả đất lại cho vợ chồng ông T1. Đến ngày 25/11/2013 hết thời hạn cố đất vợ chồng ông T1 không có tiền trả lại cho ông Đ nên hai bên có thỏa thuận là giao cho ông Đ tiếp tục canh tác khi nào vợ chồng ông T1 có tiền sẽ chuộc lại đất. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông T1 không thừa nhận việc cố đất cho ông Đ với số tiền 49.000.000 đồng, nhưng theo giấy tờ cố đất ngày 25/11/2012 ông T1 thừa nhận có ký tên vào giấy tờ cố đất này và ông cũng thừa nhận việc ông Đ có canh tác trên phần đất tại thửa 130 của ông. Do đó, việc vợ chồng ông T1 cố đất cho ông Đ là có thật mặc dù ông T1 cho rằng việc ông ký vào tờ cố đất là do ông Đ ép buộc nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh.

[3] Việc vợ chồng ông T1 cố đất cho ông Đ có ông Bùi Quang V, ông Võ Văn P, ông Đặng Hoàng H là người tiếp giáp ranh đất đều biết ông Đ đã canh tác trên phần đất cố của vợ chồng ông T1 từ năm 2012 đến 2015, hơn nữa vợ chồng ông T1 cũng thừa nhận ông Đ có canh tác trên phần đất tại thửa 130 được 03

mùa lúa, đến ngày 02/11/2015 thì vợ chồng ông T1 mới lấy đất lại sử dụng và canh tác cho đến nay.

Theo Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định một số quyền của người sử dụng đất thì không có quy định về việc người sử dụng đất được quyền cố đất, từ đó cho thấy hợp đồng cố đất ngày 25/11/2012 giữa ông T1 và ông Đ là vô hiệu, hai bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, nhưng do vợ chồng ông T1 đã lấy lại đất canh tác từ ngày 02/11/2015 nhưng vợ chồng ông không trả lại 49.000.000 đồng tiền cố đất cho ông Đ, nên án sơ thẩm buộc vợ chồng ông T1, bà T2 phải trả lại cho ông Đ số tiền cố đất 49.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử hợp đồng cố đất ngày 25/11/2012 giữa ông T1, bà T2 và ông Đ là vô hiệu, buộc ông T1, bà T2 có nghĩa vụ trả số tiền thuê đất 49.000.000đ cho ông Đ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông T1, bà T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và Lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà T2 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T1, bà T2 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai; Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L.

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 2,5 công của 1 phần thửa 130 tờ bản đồ 52; đất thuộc ấp Tân L, xã Hòa T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Nguyễn Vạn Đ với vợ chồng ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Vạn Đ về việc ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 trả cho ông 49.000.000đ tiền thuê đất.

- Buộc ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 cùng có nghĩa vụ trả 49.000.000đ cho ông Nguyễn Vạn Đ số tiền thuê 2,5 công đất ruộng thuộc 01 phần thửa đất số 130 tờ bản đồ 52.

- Đối với tiền hoàn trả khi có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án mà bên phải thi hành án chậm trả, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án thêm phần lãi, theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm trả cho đến khi trả tiền xong.

3. Lê phí đo đạc thẩm định, định giá:

+ Ông Nguyễn Vạn Đ đã tạm ứng 700.000đ tiền định giá và 3.665.000đ tiền đo đạc, tổng cộng 4.365.000đ;

+ Buộc ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 cùng hoàn trả cho ông Nguyễn Vạn Đ 4.365.000đ đồng (chưa nộp).

4. Án phí, tạm ứng án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 cùng phải chịu 2.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp);

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Vạn Đ 1.225.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 05989, ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Phú T1 và bà Bạch Hà T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 15374 ngày 30/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (ông T1, bà T2 đã nộp xong án phí phúc thẩm).

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, 7a, 7b 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./.

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

Đã ký

Trần Phước Hội

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- TAND huyện L;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.