

Bản án số: 88/2018/DS-PT
Ngày 05 - 10 - 2018
V/v tranh hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Châu Việt Thanh

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2018/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị D, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T (tên gọi khác: Nguyễn Hồng T), sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 9C, xã B, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ông Mai Văn K, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 9C, xã B, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Ngô Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K trình bày: Vào ngày 13/02/2004 (âm lịch) bà D và ông K có nhận cổ đất của bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N diện tích đất 10 công tầm cây với giá 60 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc tại ấp 9C, xã B, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; việc cổ đất hai bên có làm giấy tay, giấy do bà T viết, bà T, ông N và bà D cùng ký tên; ngoài ra có bà Trương Thị D, ông Nguyễn Văn Đ và ông Phạm Minh Đ ký tên bàn cật. Cùng ngày 13/02/2004 (âm lịch) bà D và ông K có cho bà T và ông N thuê lại phần đất trên từ ngày 13/02/2004 (âm lịch) đến ngày 13/02/2006 (âm lịch) với giá 30 chỉ vàng 24k, sau ngày 13/02/2006 âm lịch nếu bà T và ông N tiếp tục thuê phải trả vàng tiếp cho bà theo thỏa thuận như đã nêu trên, việc cho thuê đất có làm giấy tay; bà D, ông N và bà T cùng ký tên, có xác nhận của Trưởng ấp 9C là ông Lê Quốc C và Phó Chủ tịch xã ông Hồ Thanh X xác nhận. Bà T và ông N không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và ông K. Hiện tại phần đất này bà T và ông N đang quản lý, bà D và ông K đã đòi tiền cổ đất và thuê đất nhưng ông N và bà T không trả. Nay, bà D và ông K yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cổ đất lập ngày 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà với bà T và ông N đồng thời buộc bà T và ông N trả 60 chỉ vàng 24k là vàng cổ đất và 20 chỉ vàng 24k là vàng thuê đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N vắng mặt nên không có lời trình bày.

Từ nội dung trên, tại bản án số 19/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 278, Điều 279 Bộ luật dân sự; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị D đòi hủy hợp đồng cầm cổ đất ghi ngày 13/02/2004 (âm lịch) và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà với bà T và ông N.

Tuyên bố các giao dịch cầm cổ quyền sử dụng đất ghi ngày 13/02/2004 (âm lịch) và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà D với bà T và ông N là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị D và ông Mai Văn K 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 04 tháng 7 năm 2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu có quyết định số 193/QĐKNPT-DS kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu về hậu quả pháp lý của hợp đồng thuê đất ngày

13/02/2004 (âm lịch) theo hướng không buộc bà T, ông N thanh toán cho bà D 20 chỉ vàng 24k là vàng thuê đất.

Ngày 30 tháng 8 năm 2018, nguyên đơn bà Ngô Thị D có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà T và ông N trả 20 chỉ vàng 24k là vàng thuê đất và tại phiên tòa phúc thẩm bà D, ông K giữ nguyên yêu cầu rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà T và ông N trả 20 chỉ vàng 24k thuê đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, quá trình thụ lý vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết, Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của luật tố tụng dân sự. Về nội dung, căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu rút kháng nghị số 193/QĐKNPT-DS ngày 04/7/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Quyết định kháng nghị số 193/QĐKNPT-DS ngày 04/7/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P trong hạn luật định nên được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét thấy, tại bản án sơ thẩm số 19/2018/DSST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu buộc bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị D và ông Mai Văn K 80 chỉ vàng 24k, trong đó vàng cổ đất là 60 chỉ vàng 24k và vàng cho thuê đất là 20 chỉ vàng 24k. Ngày 04/7/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu có Quyết định số 193/QĐKNPT-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm nêu trên và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc vợ chồng ông N, bà T trả cho vợ chồng ông K, bà D 20 chỉ vàng 24k là vàng thuê đất. Ngày 30/8/2018, nguyên đơn bà Ngô Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc ông bà yêu cầu bà T, ông N trả 20 chỉ vàng 24k là vàng thuê đất và tại phiên tòa phúc thẩm, bà D và ông K xác định việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện. Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà D và ông K. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 193/QĐKNPT-DS ngày 04/7/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị D về việc yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn N trả 20 chỉ vàng 24k là vàng cho thuê đất.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị cáo kháng, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 121, Điều 122, Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai 2003; Nghị quyết 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.

Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị D yêu cầu bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Hồng T) và ông Huỳnh Văn N trả 20 chỉ vàng 24k thuê đất; chấp nhận việc rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đối với Quyết định kháng nghị số 193/QĐKNPT-DS ngày 04/7/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị D yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố lập ngày 13/02/2004 (âm lịch) và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 13/02/2004 (âm lịch) giữa bà Ngô Thị D với bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Hồng T) và ông Huỳnh Văn N.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất theo “Tờ cầm cố”, “Tờ giao kèo” cùng lập ngày 13/02/2004 (âm lịch) là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Hồng T) có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị D và ông Mai Văn K 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k.

2. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Hồng T) và ông Huỳnh Văn N trả 20 chỉ vàng 24k là vàng thuê đất.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Hồng T) và ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Bà Ngô Thị D không phải chịu án phí, bà Ngô Thị D đã nộp tạm ứng án phí 2.034.650 đồng theo biên lai thu số 0009851 ngày 01 tháng 6 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện P (01 bản);
- CCTHADS huyện P (01 bản);
- Các đương sự (04 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Trương Thanh Dũng