

Bản án số: 59/2024/DS-PT
Ngày: 05 - 4 - 2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê
đất, hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 và 05 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 164/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 42/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 03/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến Đ; sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ: Bà Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Dương Vĩnh T - Văn phòng Luật sư D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước: Ông Hồ Quý C, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước (Có đơn đề nghị xử vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

3.3. Ông Trần Phương Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu 3, xã L, huyện H, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

3.4. Bà Hồ Thị Mỹ L, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ trình bày:

Ngày 01/10/2010, ông Nguyễn Tiến Đ cho ông Nguyễn Văn L thuê đất, nội dung bản hợp đồng thuê đất diện tích ngang 9m x dài 20m, đất thuê nằm trong diện tích đất 5.203m², nay thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/3/2022 cho vợ ông Đam là bà Nguyễn Thị Thanh K, giá thuê 900.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 1 năm kể từ ngày 01/10/2010 đến ngày 30/9/2011, thời gian trả tiền ngày 15 hàng tháng.

Hết thời hạn thuê, ông Đ yêu cầu ông L trả lại đất nhưng ông L không trả, nhưng do ông L là cháu của bà K nên ông Đ vẫn để ông L tiếp tục thuê đất, cũng từ đó không trả tiền thuê cho ông. Quá trình thuê đất, ông L xây nhà nhưng giữa ông Đ và ông L không có thỏa thuận gì về việc xây dựng thêm công trình trên đất, hiện nay ông L không trả lại đất thuê là vô lý. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010.
- Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền thuê từ ngày 01/10/2011 đến nay.
- Yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản, công trình xây dựng trên đất.
- Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích đất ngang 9m x 20m tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh K là vợ của ông Đ, là em gái của bố ông L. Năm 1993, ông Đ gọi ông L vào sống chung với ông Đ để đi phát rừng làm rẫy, cùng làm với ông L còn có ông Nguyễn Tiến T là cháu ruột của ông Đ và ông Trần Phương Đ là cháu của bà K.

Năm 2000, ông L dựng một căn nhà tại vị trí ông đang ở hiện nay tại ngã ba Sao Bông, xã Đ; nhà có kết cấu cột bằng gỗ, mái lợp tôn, vách bằng ván tạp, sau này ông L sửa chữa, xây dựng lại thành căn nhà hiện nay, khi ông L xây dựng căn nhà này và trực tiếp ở thì không ai ngăn cản hay tranh chấp.

Năm 2010, do giữa vợ chồng Nguyễn Tiến T, Nguyễn Hồng N có mâu thuẫn với vợ chồng với ông Đ, bà K về việc thu mua bán mủ cao su nên ông Đ bắt ông T, bà N ký hợp đồng thuê đất nhưng ông T, bà N không ký, lúc này bà K nói với ông L ký hợp đồng thuê đất không, thuê đất của ông Đ, bà K để vợ chồng ông T, bà N thấy vậy mà ký theo vào hợp đồng thuê đất của ông bà, vì ông L là cháu nên đã ký không hợp đồng với ông Đ, còn thực tế ông L không thuê đất của ông Đ, nay ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất, trả lại diện tích đất và trả lại tiền thuê đất thì ông L không đồng ý vì ông không có thuê đất của ông Đ và bà K. Đồng thời, ông L phản tố:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2010 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tiến Đ là hợp đồng vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật, bởi lẽ tại thời điểm ngày 01/10/2010 ông Đ không có quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền ký cho thuê đất. Do đó, theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003 và Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 thì Hợp đồng thuê đất ngày 01 tháng 10 năm 2010 giữa ông Đ với ông L bị vô hiệu ngay từ ban đầu, Hợp đồng ghi diện tích cho thuê 9m ngang và 20m dài nhưng tổng diện tích lại bằng 140m² là không đúng về mặt toán học; mặt khác đây là Hợp đồng bà K yêu cầu ông L ký không để làm gương cho vợ chồng ông T, bà N noi theo chứ thực tế ông L không thuê đất của ông Đ, bà K để xây dựng nhà ở, vì nhà ông L đã xây dựng từ năm 2000.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 808596, số vào sổ CS 09082, thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 có diện tích 5.203 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh K ngày 16/3/2022 có nguồn gốc do bà K nhận chuyển nhượng lại của người khác nhưng Giấy chứng nhận này có căn nhà được ông L xây dựng từ năm 2000 và quản lý sử dụng cho đến nay, do đó ông L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng căn nhà xây cấp 4 có diện tích khoảng hơn 200m² được xây dựng trên diện tích đất tương ứng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông L và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 808596, số vào sổ CS 09082 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh K đối với phần có diện tích căn nhà của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh K trình bày:

Bà K và ông Nguyễn Tiến Đ là vợ chồng, từ năm 2000 bà K còn đang công tác ở tỉnh Bình Dương, ông Đ công tác ở thành phố Đ, thi thoảng vợ chồng ông bà lên thăm vườn, kiểm tra thì thấy ông L làm căn nhà gỗ tạm để buôn bán, nhưng vì con cháu trong nhà nên bà K tạo điều kiện cho ông L làm ăn có thêm thu nhập nên ông bà đồng ý cho ông L ở nhờ, nhưng đến năm 2010 vợ chồng bà thấy ông L sửa lại nhà kiên cố hơn nhưng không hỏi ý kiến của vợ chồng bà. Để bảo vệ quyền lợi cho mình, vợ chồng bà K yêu cầu ông L phải ký hợp đồng thuê

đất và trả tiền vì ông L dùng mặt bằng để kinh doanh buôn bán có thu nhập, ông L đồng ý thuê đất và ký vào hợp đồng thuê đất, đất thuê là một phần diện tích đất trong thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc thửa đất là của gia đình bà nhưng do ông Đ không đứng tên được trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông Đ là cán bộ Lâm trường nên nhờ cháu là ông Trần Phương Đ đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2022, Trần Phương Đ sang nhượng lại cho bà K, hiện nay ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với ông L thì bà K đồng ý.

Trong đơn phản tố, ông L yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K khoảng 200 m², nhà ở thuộc quyền hợp pháp của ông L là không đúng, ông L xây nhà không xin phép cơ quan có thẩm quyền, không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì không thể nào nói là nhà ở hợp pháp, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K là hợp pháp, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhà của ông L đang xây dựng trái phép trên phần đất của bà K, đề nghị Tòa án bác đơn phản tố của ông L, trả lại diện tích đất đã thuê cho vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phương Đ trình bày:

Mẹ ông Trần Phương Đ là chị gái của bà K, ông L là con ông bác, ông Đ không mâu thuẫn gì với ai; Biên bản lấy lời khai của ông Trần Phương Đ ngày 30 tháng 11 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh P là đúng. Từ năm 1990 đến năm 1998, ông Trần Phương Đ vào làm hộ cho ông Đ; ông Nguyễn Tiến T và ông L sau này vào cùng làm với ông Trần Phương Đ, cùng phát rừng và cùng làm giống như ông Trần Phương Đ, việc thỏa thuận giữa ông Đ và ông L như thế nào thì ông Trần Phương Đ không biết. Năm 1993, sau khi khai phá trồng cây xong thì ông Trần Phương Đ được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng), đến năm 2021 thì ông Trần Phương Đ đổi lại sổ đỏ, thực chất ông Trần Phương Đ chỉ đứng tên giúp ông Đ. Năm 2010, giữa ông Đ và ông L có hợp đồng thuê đất thì ông Trần Phương Đ không biết, ông Trần Phương Đ không ý kiến gì về hợp đồng này, vì đất vẫn là của ông Đ, khi vào làm cho ông Đ mọi chi phí sinh hoạt hàng ngày ông Đ lo hết, trước khi ông về quê việc thỏa thuận chia phần thế nào, có hay không thì ông Trần Phương Đ không biết. Trong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê đất này, ông Trần Phương Đ không liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỹ L trình bày:

Bà Hồ Thị Mỹ L là vợ của ông Nguyễn Văn L, mọi vấn đề tranh chấp giữa gia đình bà với nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ do ông L quyết định, bà không có ý kiến gì và xin giải quyết vắng mặt.

Tại Công văn số 3409/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 có số vào sổ CS 09032, số phát hành DE

808596 diện tích 5.203m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 4.803m² đất trồng cây lâu năm) tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/3/2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh K (nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Phương Đ theo hợp đồng chuyển nhượng số N^o 0329 do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 14/01/2022) trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021; thuộc thủ tục số 46 lĩnh vực đất đai, mã số hồ sơ 2.000889.000.00.00.H10 ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục hành chính được tiếp nhận tại Trung tâm phục vụ hành chính công, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DE 808596, số vào sổ CS 09032, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh không có ý kiến.

Tại Công văn số 46/CNVPĐKKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B trình bày:

Ngày 15/9/1993, ông Trần Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 282/GCN-SB, thửa đất số 27 diện tích 5.000m² với mục đích làm nhà ở và trồng cây lâu năm.

Ngày 12/5/2021, ông Trần Phương Đ đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện B nộp đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 00 diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 4.600m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngày 19/5/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chuyển phiếu thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Ngày 04/6/2021, ông Trần Phương Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 08371 (số seri DB 935931), thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 diện tích 5.203m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 4.803m² đất trồng cây lâu năm.

Tóm lại, căn cứ Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục hành chính được tiếp nhận tại Trung tâm phục vụ hành chính công, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Phương Đ là đúng trình tự, thủ tục.

Tại Công văn số 289/UBND-NC ngày 21/02/2024 và Công văn số 504/UBND-NC ngày 14/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

1. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 282/GCN-SB ngày 15/9/1993 cho ông Trần Văn Đ là đúng trình tự, thủ tục vì thời điểm này trình tự, thủ tục còn đơn giản chỉ cần có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người dân tự kê khai diện tích ranh giới sau đó Phòng Kinh tế kỹ thuật vẽ sơ đồ tham mưu Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận tạm thời (sổ trắng). Cở sở pháp lý căn cứ Pháp lệnh đất đai năm 1987.

2. Quá trình quản lý thửa đất:

Từ trước ngày 07/12/2009, phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Tiến Đ và ông Nguyễn Văn L (thửa 435, tờ bản đồ số 48) tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có một phần diện tích thuộc quyền quản lý của Lâm trường Thống Nhất và một phần diện tích thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện B.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 282/GCN-SB ngày 15/9/1993 thì thửa đất của ông Trần Văn Đ có một phần thuộc bản đồ quy hoạch Lâm trường T, tuy nhiên Lâm trường T không trực tiếp quản lý (mà các hộ dân xâm canh sử dụng và trực tiếp canh tác sản xuất), không có ranh giới rõ ràng tại thực địa, không có các biện pháp bảo vệ ranh giới, không xác định được việc người dân có lấn chiếm hay không, dẫn tới việc người dân sử dụng đất cũng không biết đã xâm canh vào đất của Lâm trường T và Lâm trường T cũng không có ý kiến gì trong suốt quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ.

Đến thời điểm hiện nay thì toàn bộ phần đất ông Trần Văn Đ sử dụng đã được giao về địa phương sau khi quy hoạch 3 loại rừng và đã được Nhà nước đo đạc Bản đồ chính quy bằng hệ tọa độ Nhà nước (có ghi chú thể hiện ranh giới của Lâm trường T và các hộ dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tại biên bản làm việc ngày 11/12/2023, người làm chứng ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Hồng N thống nhất trình bày:

Ông T vào năm 1992 ở cùng ông Nguyễn Tiến Đ tại cầu P thuộc thôn 2, xã Đ còn vợ ông - bà N vào năm 1994 ở Sông Bé (nay là Bình Dương), đến năm 1997 bà N lên sinh sống cùng ông T đến 2022 thì vợ chồng về lại Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống đến nay.

Năm 1993, ông cùng ông L, ông Trần Phương Đ vào làm cho ông Đ, cùng nhau khai phá diện tích khoảng 25ha, lúc khai phá các bên chỉ thỏa thuận miệng sau 5 năm sau ăn chia 4/6 với ông Đ, chỉ nói miệng không có lập giấy tờ, lúc làm cho ông Đ không trả công chỉ nuôi ăn, khoảng năm 1993 thì được cấp sổ chia làm 7 cuốn, gồm ông Lương Thế T, ông Đ, bà K, ông Nguyễn Xuân L, Trần Phương Đ, Nguyễn Tiến T, Nguyễn Thị L, diện tích được cấp sổ khoảng 3ha, ông Trịnh Đình T là người làm sổ, lý do gì ông Trịnh Đình T làm sổ thì ông T không biết, chỉ sau này nghe ông Trịnh Đình T nói ông mới biết, 07 cuốn sổ do ông Đ giữ bảo sau này đưa cho con cháu, đất do ông T, ông L, ông Trần Phương Đ phát lý do gì cấp sổ cho những người khác ông T không biết, năm

1995 vợ chồng ra làm nhà ở riêng ở diện tích đất được cấp, năm 2022 ông bà trả lại đất cho ông Đ, bà K và được ông Đ, bà K thanh toán lại tiền xây dựng nhà và các chi phí điện, nước khác. Năm 2010, ông bà có làm hợp đồng thuê đất của ông Đ, bà K cũng như vợ chồng ông thì vợ chồng ông L cũng ký hợp đồng thuê đất của ông Đ, sau này khoảng năm 1999 thì vợ chồng L làm nhà ở ngay diện tích đất hiện đang tranh chấp, ông L có ký hợp đồng thuê đất nhưng không thấy thu tiền, lý do gì ông bà không biết. Trong quá trình làm nhà ở, ông T và bà N tự liên hệ bỏ chi phí mắc điện, đào giếng nước, đóng các khoản phí theo quy định tại địa phương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/10/2010 giữa ông Nguyễn Tiến Đ và ông Nguyễn Văn L

Buộc ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích đất cho ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thanh K theo kết quả đo đạc thực tế 496,6m² (có sơ đồ toạ độ ngày 15/3/2023 do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình H kèm theo)

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L trả tiền thuê đất cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 127.800.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Mỹ L phải tháo dỡ, di dời, đập bỏ công trình xây dựng trên đất như nhà, mái hiên.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ngày 05/9/2023 ông Lĩnh kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, sửa án sơ thẩm và áp dụng Án lệ số 33/2020/AL, Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, để công nhận diện tích đất khoảng hơn 200m² xây dựng trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09082, thửa 435, tờ bản đồ số 48, diện tích 5.203m² do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh K ngày 16/3/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh K thống nhất không yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê đất và đồng ý trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất do ông L, bà L tạo dựng trên đất của mình.

Bị đơn Nguyễn Văn L không đồng ý với nguyên đơn, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án xem xét xác định ông Nguyễn Văn L đã xây dựng nhà từ năm 1999, khi xây nhà ông Đ

biết nhưng không có ý kiến gì; quá trình sử dụng ông L đã được cấp sổ nhà, được cung cấp điện, nước nên được coi là sử dụng ổn định, hợp pháp để áp dụng Án lệ số 33/2020/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài để công nhận quyền sử dụng đất cho ông L; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng như xác định sai tư cách tham gia tố tụng, không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng cấp phúc thẩm đã khắc phục nên đề nghị rút kinh nghiệm.

Đất tranh chấp của Lâm trường, ông Đ kêu con cháu khai hoang (trong đó có ông L), ông Đ không tiện đứng tên nên nhờ các cháu đứng tên và để đảm bảo ông Đ quyền lợi của mình, ông Đ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu những người này ký hợp đồng thuê đất; ông L thừa nhận có ký hợp đồng thuê đất, ông L cho rằng chia đất nhưng không chứng minh được việc thỏa thuận chia đất, đồng thời ông L cho rằng mình sử dụng đất ổn định là cũng không đúng. Do đó, yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn là có căn cứ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước là đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L là không có căn cứ chấp nhận.

Kết quả xem xét thẩm định và tại phiên tòa đều xác định ông L làm nhà từ năm 1999, sau đó ông xây dựng nhà xây kiên cố năm 2010, quá trình xây nhà và sử dụng đất của ông L, ông Đ đều biết nên cần áp dụng Điều 427 và 428 Bộ luật Dân sự buộc nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản gắn liền với đất cho bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng: Tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Tiến Đ và Nguyễn Văn L; buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn; buộc nguyên đơn trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho bị đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đồng thời, xem xét, giải quyết lại đối với phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã khắc phục thiếu sót này và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cũng không có ý kiến đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh K.

[2] Xét kháng cáo của ông Lĩnh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hợp đồng thuê đất: Hợp đồng thuê đất lập ngày 01/10/2010 giữa ông Nguyễn Tiến Đ và anh Nguyễn Văn L có nội dung ông Đam cho ông L thuê đất với diện tích 9 x 20m, giá 900.000 đồng/tháng và trả tiền ngày 15 hàng tháng, thời gian thuê từ ngày 01/10/20210 đến ngày 30/9/2011, phần đất thuê này nằm trong diện tích đất 5.203m² thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/03/2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh K. Ông L cho rằng hợp đồng chỉ là giả tạo để làm cơ sở ông Đ yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Hồng N ký hợp đồng thuê đất với ông Đ nhưng ông Đ không thừa nhận, trong khi ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho phần trình bày của mình.

Nhận thấy, ngoài hợp đồng thuê đất giữa ông Đ với ông L thì còn có nhiều hợp đồng thuê đất giữa ông Đ ký với người khác thuê đất của ông Đ, trong đó có ông Nguyễn Tiến T là cháu và là người cùng vào làm cho ông Đ với ông L; lời khai của ông T và bà N đều xác định có thuê đất và trả tiền cho ông Đ khoảng 5 đến 6 năm và hiện giờ ông, bà đã trả lại đất cho ông Đ để về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Như vậy, khi ông Nguyễn Tiến Đ và anh Nguyễn Văn L ký hợp đồng thuê đất thì các bên đã nhận thức rõ quyền và nghĩa vụ của mình, ông L biết rõ quyền sử dụng đất của ông Đ, hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông L ngày 14/7/2022, cụ thể: lúc đầu ông L cùng một vài người làm căn nhà trên thửa đất số 23 (thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L - nay là thửa 432, tờ bản đồ số 48 với diện tích 4.932,2m²); “Năm 1996, ông L cất căn nhà gỗ trên thửa đất số 23 và sinh sống trên mảnh đất này cho đến năm 2002 thì không ở nữa mà chuyển tới diện tích đất tại ngã ba Sao Bọng và buôn bán vì khúc đường ngã ba dễ buôn bán hơn”; tại biên bản đối chất ngày 20/02/2023, ông L cũng thừa nhận “Năm 1996 thì tôi làm căn nhà (hiện nay cho anh P và chị V thuê, sau đó làm thêm 01 căn nhà (do anh P và bà C cả thuê, hiện nay đã bị bà K tháo gỡ nhưng không biết làm trên thửa đất cụ thể nào. Đến năm 2000, thì tôi xây dựng thêm căn nhà trên thửa đất đứng tên anh Trần Phương Đ, đến năm 2003 thì tôi cùng vợ con sống ở căn nhà này cho đến nay”. Ông L cho rằng mình được chia đất nhưng không chứng minh được thoả thuận này, cũng như ông L cho rằng khi ông làm nhà không biết đất của ai, ông làm nhà từ năm 2002 không ai phản đối, tranh chấp gì, ông ký hợp đồng thuê đất không, giả tạo, để cháu ông Đ, bà K ký hợp đồng thuê đất noi theo là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, bị đơn ông L cho rằng đất không phải của ông Đ nên ông Đ không có quyền cho thuê, vì vậy hợp đồng cho thuê đất vô hiệu. Tuy nhiên, các đương sự đều thống nhất quá trình khai hoang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông L cũng đã được đứng tên trên 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23), phần đất ông L đang tranh chấp với ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Phương Đ (tên gọi khác là

Trần Văn Đ). Ông Văn Đ xác định ông Văn Đ chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà K nên có căn cứ xác định ông Đ, bà K có quyền sử dụng đất, trong đó có quyền cho thuê đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 33/2020/AL để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L, xét thấy trường hợp của ông L không thể áp dụng Án lệ số 33/2020/AL vì ông L sử dụng đất xuất phát từ hợp đồng thuê đất, khi ông L sử dụng đất thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Trần Văn Đ, ông L không có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất cũng như việc được cấp sổ nhà, đăng ký sử dụng điện, nước và nộp thuế thì theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ xác định không liên quan đến quyền sử dụng đất.

Như vậy, có căn cứ xác định ngày 01/10/2010, ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Tiến Đ nhưng đến nay ông L không trả tiền thuê đất và trả lại đất khi được yêu cầu nên yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2010 của ông Đ có căn cứ chấp nhận, cần huỷ bỏ hợp đồng và buộc ông L trả lại đất cho ông Đ theo quy định tại Điều 432 và 427 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng:

Tiền thuê đất từ ngày 01/10/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 127.800.000 đồng (11 năm 10 tháng x 900.000 đồng/tháng), bị đơn thừa nhận chưa trả tiền nên Bản án sơ thẩm buộc ông L phải trả cho ông Đ là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm người đại diện của nguyên đơn không yêu cầu ông L phải trả số tiền này, xét thấy đây là tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn nên cần ghi nhận.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác định bị đơn ông Nguyễn Văn L đã xây dựng mái hiên trước nhà diện tích 10,8m x 8m lợp tôn, nền xi măng trị giá 27.500.000 đồng và 01 căn nhà cấp 4 mái tôn, nền gạch bông diện tích 9 x 14,6m trị giá 285.000.000 đồng. Khi ông L xây dựng công trình trên đất, ông Đ biết nhưng không có ý kiến, trong khi đó việc tháo dỡ những tài sản này sẽ làm mất giá trị sử dụng nên ông Đ cũng phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản ông L đã tạo dựng trên đất theo quy định tại Điều 477 Bộ luật Dân sự. Toà án sơ thẩm buộc ông L tháo dỡ tài sản gắn liền với đất để trả đất cho ông Đ là không thoả đáng và không phù hợp nên cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản tạo dựng trên đất cho ông L. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất sẽ thanh toán giá trị tài sản ông L tạo dựng trên đất của vợ chồng bà nên được ghi nhận.

Ngoài ra, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ còn thể hiện phía sau đất đã được mức đất cho bằng, ông L cho rằng ông là người mức đất hết 60.000.000 đồng nhưng ông Đ cho rằng ông T là người mức và ông Đ đã trả tiền lại cho ông T. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thanh K đã đồng ý bồi thường tiền mức đất cho ông L với số tiền là 60.000.000 đồng như ý kiến của ông L nên cần ghi nhận.

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 372.500.000 đồng.

[2.3] Về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 có số vào sổ CS 09032, số phát hành DE 808596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/3/2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh K.

Như đã phân tích nêu trên, Thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thanh K; trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh K đều đúng quy định của pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân huyện Bg và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước xác định việc cấp các giấy chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục. Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh K của ông Nguyễn Văn L không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm có vi phạm, thiếu sót nhưng đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại mà chỉ cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về việc giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng thuê đất, buộc nguyên đơn phải thanh toán giá tài sản gắn liền với đất do vợ chồng bị đơn tạo dựng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn L được chấp nhận một phần.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa về phần nghĩa vụ của các đương sự nên cần sửa lại cho phù hợp, cụ thể: bị đơn ông Nguyễn Văn Lĩnh phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất của nguyên đơn được chấp nhận 300.000 đồng và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận 300.000 đồng; nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn $[372.500.000 \text{ đồng} \times 5\%] = 18.625.000 \text{ đồng}$, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông L được chấp nhận một phần nên ông L không phải chịu.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm 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 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào các điều 423, 424, 472, 477, 481, 482, 500 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTWQH14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất.

Hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/10/2010 giữa ông Nguyễn Tiến Đ và ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Mỹ L phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thanh K 496,6m² đất thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có sơ đồ kèm theo) cùng tài sản gắn liền với đất gồm: 01 mái hiên trước nhà diện tích 10,8m x 8m lợp tôn, nền xi măng và 01 căn nhà cấp 4 mái tôn, nền gạch bông diện tích 9 x 14,6m.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thanh K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Mỹ L số tiền 372.500.000 đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 435, tờ bản đồ số 48 có số vào sổ CS 09032, số phát hành DE 808596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16 tháng 3 năm 2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ được miễn án phí.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000907 ngày 24 tháng 02 năm 2023; Còn lại 300.000 đồng, ông Nguyễn Văn L tiếp tục nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L không phải chịu, được trả lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001171 ngày 05 tháng 9 năm 2023.

Trường hợp quyết định này 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 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.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum