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

Bản án số: 42/2025/DS-PT
Ngày: 16-01-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng;

Ông Lê Văn Phận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trung - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 487/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4913/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phan Thị C, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số B, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Huỳnh N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Phan Thị G, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Trần Quang K, sinh năm 1996; địa chỉ: số G, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang K: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997; địa chỉ: số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị M - Luật sư thuộc Công ty L3 và Cộng sự - Chi nhánh M2; vắng mặt.

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

1. Bà Đỗ Văn H, sinh năm 1968;

2. Ông Đỗ Văn A, sinh năm 1990;

3. Bà Đỗ Thị R, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: số B, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn H: Bà Đặng Huỳnh N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

4. Ông Võ Văn N1, sinh năm 1964;

5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961; địa chỉ: số G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre; có mặt.

6. Ông Hồ Văn B, sinh năm: 1980; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- ***Người kháng cáo:*** Bà Phạm Thị L và ông Võ Văn N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/03/2023, đơn khởi kiện bổ sung 25/7/2024 và ngày 19/8/2024, của bà Phan Thị C cũng như lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Huỳnh N trình bày:

Bà C yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Phan Thị G, tuyên bố các hợp đồng thuê đất giữa bà Phan Thị G với ông Võ Văn N1, bà Phạm Thị L đối với diện tích 3.416,4 m^2, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Buộc bà Phan Thị G, ông Võ Văn N1, bà Phạm Thị L giao trả phần đất diện tích 3.416,4 m^2, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (qua đo đạc là thửa 45 và 45a) cho gia đình bà C, bà C không hỗ trợ di dời. Đối với thửa 89a bà C không

tranh chấp. Nguyên nhân yêu cầu là vào năm 2000 bà C có cho bà G thuê phần đất này, khi thuê không có làm hợp đồng chỉ làm giấy cam kết, nội dung là bà C cho bà G thuê phần đất 3.500 m^2 đất tọa lạc tại ấp A xã A, thời hạn thuê là 05 năm, thời hạn thuê tính từ ngày 09/5/2000. Đến hạn hết hợp đồng bà C có đến yêu cầu bà G trả lại đất nhưng bà G nói hoàn cảnh khó khăn nên không trả. Bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà C không nhớ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cấp năm 2011 là lần đầu hay lần sau. Bà C sẽ cung cấp chứng cứ sau. Khi bà G thuê đất có hiện trạng là vuông nuôi tôm như khi Tòa án khảo sát thực tế.

Theo đơn phản tố ngày 06/6/2024 cũng như lời trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn anh Trần Quang K và chị Huỳnh Thị D trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C yêu cầu bà G trả lại phần đất đã thuê bà G đồng ý trả.

Đối với yêu cầu độc lập của ông N1, bà L bà G có ý kiến như sau: Khoảng năm 1999, do hoàn cảnh khó khăn nên bà G có mượn đất của cháu là Phan Thị C, diện tích khoảng 3 công, địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre để làm vuông. Lúc mượn là đất bằng, bà bỏ công đào vuông, sau khi hết thời gian sẽ trả lại cho C theo hiện trạng. Bà G canh tác được khoảng 01 năm, thì cho ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L (có khi gọi là Phạm Thị L1) thuê lại. Khi C biết bà G cho ông N1 và bà L thuê lại đất thì bà C có yêu cầu bà G ký tên vào giấy tay chứng minh nguồn gốc đất là bà G mượn của bà C; thời gian mượn là 05 (năm) năm kể từ ngày 09/05/2000 đến 09/05/2005. Do bà G đọc, viết khó khăn nên khi cho ông N1 và bà Lan M1 (thuê) đất, bên phía ông N1 đứng ra làm hợp đồng. Ông N1 cũng là người giữ Hợp đồng, bà G không giữ bản nào nên cũng không biết nội dung trong hợp đồng là gì. Bà G có yêu cầu bên ông N1 đưa cho bà G một bản để bà G giữ nhưng đến nay phía ông N1 cũng không giao cho bà G. Bà G không được giữ hợp đồng cùng với việc thời gian trôi qua đã lâu nên không còn nhớ rõ nội dung. Theo bà G còn nhớ, lần đầu cho ông N1 và bà L thuê (mướn) đất trong thời hạn 6 năm, từ năm 2000 đến năm 2006 với giá 4 triệu đồng. Hết thời hạn thuê, ông N1 trả lại đất cho bà G, bà G không phải trả lại tiền thuê cho bên ông N1. Hợp đồng này chỉ là Hợp đồng thuê (mướn) đất thông thường. Khoảng 03 năm sau (Năm 2003), gia đình bà G gặp khó khăn, cần tiền nên tới mượn tiền ông N1 và ông N1 đề nghị làm lại Hợp đồng mướn đất lần 2. Thời hạn cho thuê (mướn) đất là 03 năm, kể từ năm 2003 đến năm 2006. Theo Hợp đồng ký lần 2, bà G thoả thuận: ông N1 giao cho bà G 15 triệu đồng (Đã bao gồm 4 triệu giao lần 1 năm 2000), bà G cho ông N1 mướn đất tiếp 03 năm từ 2003 đến 2006 không lấy tiền cho mướn đất; ông N1 không lấy lãi số tiền 15 triệu đồng. Hết thời hạn thuê (mướn) đất, phía ông N1 trả lại đất cho bà G. Bà G sẽ trả lại tiền đã mượn cho ông N1. Đến năm 2006, ông N1 sang đề nghị làm

tiếp hợp đồng mướn đất lần 3 để được tiếp tục thuê đất. Thời hạn thuê tiếp là 03 năm, kể từ năm 2006 đến năm 2009. Tuy nhiên, do Hợp đồng cho thuê (mướn) đất lần 1 vẫn còn 3 năm chưa thực hiện xong nên nếu kết thúc hợp đồng lần 3 thì phía ông N1 được tiếp tục canh tác thêm 03 năm từ năm 2009 đến năm 2012. Đây là hợp đồng cho thuê (mướn) đất có điều kiện với điều kiện cụ thể như sau: Sau khi hết thời hạn cho thuê đất lần 3, nếu bà G không tiếp tục cho phía ông N1 thuê nữa mà lấy lại đất, trả lại tiền (T2 mượn năm 2003) cho ông N1 thì bà G không trả số tiền đã mượn mà phải trả 25 chỉ vàng. Đồng thời, trong thời gian hợp đồng lần 3, nếu bên nào sai hợp đồng thì phải chịu đền bù cho phía bên kia 5% trên vàng cho mướn. Đến năm 2009, hết thời hạn cho thuê (mướn) đất lần 3, phía ông N1 được tiếp tục sử dụng thêm 03 năm đến năm 2012 theo thời gian còn lại của hợp đồng lần 1. Đến năm 2012, bà G chưa có nhu cầu lấy lại đất, phía ông N1 vẫn có nhu cầu sử dụng đất nên tiếp tục thuê (mướn) đất và bên ông N1 sử dụng đến nay. Theo đó, các bên đã thống nhất: Từ năm 2012, bà G cho bên phía ông N1 thuê (mướn) đất không lấy tiền thuê, số tiền ông N1 cho bà G mượn cũng không tính lãi. Bên nào có nhu cầu chấm dứt hợp đồng thì báo trước một thời gian cho bên còn lại. Do đó, bà G không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của phía ông N1 và có yêu cầu phản tố như sau:

- Đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng cho thuê đất đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Phan Thị G với Võ Văn N1, Phạm Thị L từ năm 2012 đến nay.

- Trường hợp phía ông N1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, đồng ý trả lại đất thì bà G đồng ý chấm dứt hợp đồng và đồng ý trả cho ông N1, bà L số tiền đã mượn là 11.000.000 (Mười một triệu) đồng.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09/4/2024 cũng như lời trình bày của đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Hồng V1 trình bày:

Vào năm 2000 ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L có thỏa thuận thuê của bà Phan Thị G phần đất để nuôi tôm, khi thuê có viết giấy tay thỏa thuận như sau: diện tích mặt nước là khoảng 3.000 m^3, giá 4.000.000 đồng/ 05 năm. Khi hết hạn thuê bà G, anh B trả 4.000.000 đồng cho ông N1, bà L thì ông N1, bà L trả lại đất. Chưa đến hạn hết hợp đồng bà G, anh B có thỏa thuận tiếp với ông N1, bà L là ông N1, bà L đưa tiếp 15.000.000 đồng cho bà G, anh B đến ngày 04/12/2006 thì bà G, anh B trả tiền, ông N1, bà L trả đất. Nếu không trả tiền thì ông N1, bà L tiếp tục canh tác và bà G, anh B phải chịu lãi 5%/ tháng. Nhưng chưa đến tháng 12 năm 2006 thì bà G, anh B, ông N1, bà L có thỏa thuận khác là hợp đồng thuê đất từ năm 2006 đến năm 2009 thời hạn thuê là 03 năm. Đến ngày 04/9/2009 bà G, anh B chuộc lại là 25 chỉ vàng 24K 9999, sau khi chuộc xong ông N1, bà L tiếp canh tác đến ngày 19/6/2012 trả lại đất. Trong thời gia thuê

đất nếu bên nào sai hợp đồng thì bên đó phải chịu đền bù 5%/ 25 chỉ vàng 24K. Đến nay bà G, anh B chưa thực hiện theo hợp đồng và bà C yêu cầu bà G trả lại đất nên ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L yêu cầu bà Phan Thị G và ông Hồ Văn B có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cô ông N1, bà L 25 chỉ vàng 24K 9999, giá trị tương đương 171.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo thỏa thuận ngày 04/12/2006 AL là 10%/năm đối với 25 chỉ vàng 24K 9999 tính từ ngày 22/01/2007 (04/12/2006 AL) đến ngày Tòa án xét xử xong vụ án. Khi thuê đất bà G có nói đất có nguồn gốc của cha mẹ bà G sau này sẽ cho bà G nên ông N1, bà L mới thuê đất. Ông N1, bà L thống nhất phần đất tranh chấp là thửa 45 và 45a, tờ bản đồ số 5 tọa lạc xã A

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn A và chị Đỗ Thị R có đơn xin vắng mặt nhưng có lời trình bày:

Phần đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là của ông cụ cho mẹ chúng tôi là Phan Thị C, khi cho đất chúng tôi còn nhỏ nên chúng tôi không có quyền trong phần đất này. Nay chúng tôi không có ý kiến đối với phần đất mẹ tôi tranh chấp với bà Phan Thị G. Phần đất này mẹ tôi là bà Phan Thị C toàn quyền quyết định. Do chúng tôi đi làm thuê nên không thể tham gia các lần Tòa án mời vì vậy chúng tôi xin vắng mặt các lần Tòa án mời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn B đơn xin vắng mặt nhưng có lời trình bày:

Anh B là con bà Phan Thị G, anh B có biết việc bà G mượn đất của Phan Thị C, sau đó cho ông Võ Văn N1 và Phạm Thị L (Có khi gọi là Phạm Thị L1) thuê lại. Tuy nhiên, anh N1 không có liên quan gì đến việc cho thuê (mướn) đất giữa bà G với bên ông N1, bà L.

Về nội dung sự việc đang tranh chấp, anh B xin trình bày như sau: Khoảng năm 1999, do hoàn cảnh khó khăn, bà G có mượn đất của Phan Thị C, diện tích khoảng 3 công, địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre để làm vuông. Lúc mượn là đất bằng, gia đình bà G bỏ công đào vuông, sau khi hết thời gian sẽ trả lại cho bà C theo hiện trạng. Gia đình bà G canh tác khoảng 01 năm thì bà G cho ông Võ Văn N1 và Phạm Thị L thuê lại. Khi bà C biết bà G cho N1 và L thuê lại đất thì C có yêu cầu bà G ký tên vào giấy tay chứng minh nguồn gốc đất là do bà G mượn của C; Thời gian mượn là 05 (Năm) năm kể từ ngày 09/5/2000 đến 09/5/2005. Do bà G đọc, viết khó khăn nên khi cho N1 và Lan mướn (thuê) đất, bên phía N1 đứng ra làm hợp đồng. N1 cũng là người giữ Hợp đồng, bà G không giữ bản nào nên cũng không biết nội dung trong hợp đồng là gì. Bà G có yêu cầu bên Nguyên đưa cho bà G giữ một bản nhưng đến nay phía bên Nguyên cũng không giao cho bà G.

Theo anh B còn nhớ, lần đầu bà G cho N1 và L thuê (mướn) đất trong thời

hạn 6 năm, từ năm 2000 đến năm 2006 với giá 4 triệu đồng. Hết thời hạn thuê, N1 trả lại đất cho bà G, bà G không phải trả lại tiền thuê cho bên Nguyên. Hợp đồng này chỉ là Hợp đồng thuê (mướn) đất thông thường.

Khoảng 03 năm sau (năm 2003), bà G tới mượn tiền N1 và N1 đề nghị làm lại Hợp đồng mướn đất lần 2. Thời hạn cho thuê (mướn) đất là 03 năm, kể từ năm 2003 đến năm 2006.

Theo Hợp đồng ký lần 2, bà G và bên Nguyên có thỏa thuận: Nguyên giao cho bà G 15 triệu đồng (Đã bao gồm 4 triệu giao lần 1 năm 2000), bà G cho N1 mướn đất tiếp 03 năm từ năm 2003 đến 2006 không lấy tiền cho mướn đất; còn N1 không lấy lãi số tiền 15 triệu đồng. Hết thời hạn thuê (mướn) đất, phía Nguyên trả lại đất cho bà G. Bà G sẽ trả lại tiền đã mượn cho N1.

Đến năm 2006, N1 sang đề nghị bà G làm tiếp hợp đồng mướn đất lần 3 để được tiếp tục thuê đất. Thời hạn thuê tiếp là 03 năm, kể từ năm 2006 đến năm 2009. Tuy nhiên, do Hợp đồng cho thuê (mướn) đất lần 1 vẫn còn 3 năm chưa thực hiện xong nên nếu kết thúc hợp đồng lần 3 thì phía Nguyên được tiếp tục canh tác thêm 03 năm từ năm 2009 đến năm 2012.

Đây là Hợp đồng cho thuê (mướn) đất có điều kiện với điều kiện cụ thể như sau:

Sau khi hết thời hạn cho thuê đất lần 3, nếu bà G không tiếp tục cho phía N1 thuê nữa mà lấy lại đất, trả lại tiền (tiền mượn năm 2003) cho N1 thì bà G không trả số tiền đã mượn mà phải trả 25 chỉ vàng. Đồng thời, trong thời hạn hợp đồng lần 3, nếu bên nào sai hợp đồng (Ví dụ như lấy lại đất trước thời hạn) thì phải chịu đền bù cho phía bên kia 5% trên vàng cho mướn.

Đến năm 2009, hết thời hạn cho thuê (mướn) đất lần 3, phía bên Nguyên tiếp tục sử dụng thêm 03 năm đến năm 2012 theo thời gian còn lại của Hợp đồng lần 01. Đến năm 2012, bà G chưa có nhu cầu lấy lại đất, phía Nguyên vẫn có nhu cầu sử dụng đất nên tiếp tục thuê (mướn) đất và bên Nguyên sử dụng đến nay. Theo đó, bà G và ông N1, bà L đã thống nhất: Từ năm 2012, bà G cho bên phía N1 thuê (mướn) đất không lấy tiền thuê, số tiền N1 cho bà G mượn cũng không tính lãi. Bên nào có nhu cầu chấm dứt hợp đồng thì báo trước một thời gian cho bên còn lại.

Trước đây, ông N1, bà L có yêu cầu anh B ký tên làm chứng trên giấy thoả thuận mướn đất giữa bà G với ông N1, bà L nhưng do anh B không liên quan nên cũng không được giữ bản nào. Đến nay, thời gian đã lâu anh B không cũng không còn nhớ anh B đã ký tên trên văn bản gì. Hơn nữa, anh B chỉ học tới lớp 2 nên khả năng đọc, viết rất yếu. Ông N1, bà L đưa anh B yêu cầu ký để làm chứng chứ anh B cũng không được đọc mội dung văn bản. Anh B khẳng định không có liên quan đến việc cho thuê (mướn) đất, không liên quan đến việc mượn tiền giữa bà G với ông N1 và bà L và anh B cũng không vay mượn, không

nhận từ ông N1, bà L bất kì số tiền, vàng nào.

Do đó, anh B không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của phía ông N1. Anh B đồng ý với yêu cầu của bà G là bà Phan Thị G về việc đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng cho thuê đất đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 5; Địa chỉ: xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa Phan Thị G với Võ Văn N1, Phạm Thị L từ năm 2012 đến nay.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Thị C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị G, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1 và Phạm Thị L. Cụ thể:

- Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lần II lập ngày 04/12/2003 (âm lịch) và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lần III lập ngày 04/12/2006 (âm lịch) giữa bà Phan Thị G, ông Hồ Văn B với ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L. Buộc bà Phan Thị G, ông Hồ Văn B, ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L hoàn trả diện tích 3.416,4 m^2, thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (qua đo đạc ký hiệu thửa 45 và 45a) cho hộ Phan Thị C. Buộc bà Phan Thị G và ông Hồ Văn B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L số tiền 15.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị G về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng cho thuê đất giữa bà Phan Thị G, ông Hồ Văn B với ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre từ năm 2012 cho đến nay.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L về việc yêu cầu bà Phan Thị G và ông Hồ Văn B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N1, bà L 25 chỉ vàng 24K 9999, tính lãi suất 05%/tháng đối với 25 chỉ vàng 24K 9999 từ ngày 22/01/2007 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

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

Ngày 27/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L và ông Võ Văn N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bà Phan Thị G phải trả lại cho bà Phạm Thị L và ông Võ Văn N1 25 chỉ vàng 24K 9999.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L và ông N1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày ông N1, bà L yêu cầu bà G và anh B liên đới hoàn trả 25 chỉ vàng 24K 9999, không yêu cầu xem xét tính lãi. Ông N1, bà L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả thanh lý của việc cho thuê giữa ông bà với bà G chứ không xem xét đây là việc cho vay.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị L và ông Võ Văn N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L và ông Võ Văn N1. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L và ông N1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Bà Phan Thị C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Phan Thị G đối với diện tích 3.416,4 m^2, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Buộc bà Phan Thị G giao trả phần đất diện tích 3.416,4 m^2, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (qua đo đạc là thửa 45 và 45 a) cho gia đình bà C, bà C không hỗ trợ di dời. Bị đơn thừa nhận vào năm 2000 bà G có mượn phần đất của bà C để canh tác và bà G đồng ý yêu cầu của nguyên đơn nhưng phần đất này bà G cho ông N1 thuê chưa trả.

Ông N1 và bà L yêu cầu bà G cùng con là anh Hồ Văn B hoàn trả 25 chỉ vàng 24K và yêu cầu tính lãi 05%/năm đối với 25 chỉ vàng 24K 9999 tính từ ngày 22/01/2007 (04/12/2006 AL) đến ngày đến ngày xét xử xong vụ án.

Bà G và anh B không đồng ý yêu cầu của ông N1, bà L. Bà G đồng ý trả

11.000.000 đồng, anh B không đồng ý cùng bà G trả tiền cho ông N1, bà L vì anh cho rằng việc cho thuê đất giữa bà G với ông N1, bà L anh không biết việc ký tên vào hợp đồng là do anh B mới học lớp 2 và anh B cũng không vay mượn, không nhận từ ông N1, bà L bất kì số tiền, vàng nào.

[2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà L với bà G đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A vào năm 2000 các bên có làm giấy tay nhưng không có đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Khi cho thuê vào năm 2000 bà G không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất, bà C không thừa nhận biết việc thuê đất giữa bà G với ông N1, bà L và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà G với ông N1, bà L vô hiệu và buộc ông N1, bà L trả lại đất cho bà G, bà G trả lại tiền thuê đất cho ông N1, bà L. Các đương sự không kháng cáo nội dung này.

[3]. Xét kháng cáo của bà Phạm Thị L và ông Võ Văn N1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. Các đương sự thống nhất hợp đồng thứ nhất ngày 19 tháng 6 năm 2000 (âm lịch) đã thực hiện xong và theo nội dung hợp đồng đã thỏa thuận thì số tiền 4.000.000 đồng ông N1, bà L đưa sẽ thuộc về bà G và ông B. Đối với hợp đồng thứ hai ngày 04 tháng 12 năm 2003 (âm lịch) thể hiện ông N1, bà L giao cho bà G, anh B 15.000.000 đồng nhưng chưa hết hạn hợp đồng thì bà G, anh B với ông N1, bà L lại ký tiếp hợp đồng thứ ba thay thế cho hợp đồng thứ hai. Trong hợp đồng thứ ba không thể hiện ông N1, bà L giao cho bà G, anh B bao nhiêu vàng, tiền nhưng có nội dung khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng thì bà G và ông B được chuộc lại đất với giá là 25 chỉ vàng 24K 9999.

[3.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 và bà L (người kháng cáo) và bị đơn đều trình bày tổng tiền ông N1, bà L giao cho bà G là 15.000.000 đồng. Người kháng cáo cũng xác định tại thời điểm thuê đất của bà G thì đất của bà C nên bà G cũng không được quyền cho thuê.

[3.3]. Do hợp đồng vô hiệu nên việc thỏa thuận theo hợp đồng thứ ba giữa bà G, anh B với ông N1, bà L không được công nhận. Như vậy, theo Hợp đồng thứ hai xác định ông N1 và bà L có giao cho bà G, anh B số tiền 15.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà G và anh B phải trả lại số tiền 15.000.000 đồng cho ông N1 và bà L là có căn cứ. Ông N1 và bà L yêu cầu anh B liên đới với bà G hoàn trả vàng và lãi cho ông N1, bà L nhưng ông B và bà G không đồng ý và cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc giao nhận số vàng trên. Mặt khác, hợp đồng thuê giữa bà G với ông N1, bà L kí kết khi bà G không có quyền sử dụng đất là vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

[4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ

thẩm đã xem xét giải quyết toàn diện vụ án, tất cả yêu cầu của các đương sự, trong đó không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1 và bà L về việc yêu cầu bà G và anh B liên đới hoàn trả 25 chỉ vàng 24K 9999 là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[5]. Ông N1 và bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]. Do kháng cáo không được chấp nhận ông N1 và bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nhưng do ông bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào khoản 3, 12 Điều 26; khoản 1 Điều 35, Điều 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 136, 137, 139, 146, 476, 477, 714, 715, 716 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 124, 127, 128, 134, 137, 401, 410, 703 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 3, 73, 79 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998); Điều 15, 105, 106, 107, 108, 114, 128, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 167, 168, 170, 179, 188 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Thị C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị G, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1 và Phạm Thị L. Cụ thể:

- Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lần II lập ngày 04/12/2003 (âm lịch) và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lần III lập ngày

04/12/2006 (âm lịch) giữa bà Phan Thị G, ông Hồ Văn B với ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L. Buộc bà Phan Thị G, ông Hồ Văn B, ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L hoàn trả diện tích 3.416,4 m^2, thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (qua đo đạc ký hiệu thửa 45 và 45a) cho hộ Phan Thị C. Buộc bà Phan Thị G và ông Hồ Văn B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L số tiền 15.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thị G về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng cho thuê đất giữa bà Phan Thị G, ông Hồ Văn B với ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre từ năm 2012 cho đến nay.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N1 và bà Phạm Thị L về việc yêu cầu bà Phan Thị G và ông Hồ Văn B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N1, bà L 25 chỉ vàng 24K 9999, tính lãi suất 05%/tháng đối với 25 chỉ vàng 24K 9999 từ ngày 22/01/2007 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

2. Về chi phí tố tụng: bà Phan Thị G phải nộp là 5.069.000 đồng. Nguyên đơn bà Phan Thị C đã nộp xong nên bà Phan Thị G phải có nghĩa vụ giao lại.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Bà Phan Thị G, anh Hồ Văn B liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch 750.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí bà Phan Thị G đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0001363 ngày 06/6/2024. Bà G, anh B phải nộp thêm 450.000 đồng.

Ông Võ Văn N1, bà Phan Thị L2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên ông N1, bà L2 được miễn án phí dân sự có giá ngạch.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho chị Phan Thị C 900.000 đồng theo các biên lai thu số 0000202 ngày 05/11/2023, số 0001530 ngày 21/8/2024, số 0001490 ngày 25/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn N1 và bà Phan Thị L2 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:
- TAND huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng