

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2022/DS-PT

Ngày: 25/3/2022

V/v tranh chấp “*Tranh chấp
hợp đồng thuê Quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất và đòi lại
Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân;**

Các Thẩm phán:

Bà **Lâm Ngọc Tuyền;**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 110A/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 320/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Đỗ Công M**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* **Đỗ Văn A**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: **Trần Thị Kim Ph**, sinh năm 1987 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019). (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố x, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang

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

3.1. **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, Tiền Giang

3.2. **Đỗ Thị Ngọc B**, sinh năm 1986; (Xin vắng mặt)

3.3. **Nguyễn Thị Ngọc Th**, sinh năm 1988; (Xin vắng mặt)

3.4. **Đỗ Thị Bích D**, sinh năm 1989. (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, Tiền Giang.

3.5. **Lê Thị S**, sinh năm 1957; (Có mặt)

3.6. **Đỗ Hữu L**, sinh năm 1980; (Xin vắng mặt)

3.7. **Đỗ Thị Cẩm T**, sinh năm 1983; (Xin vắng mặt)

3.8. **Đỗ Văn N**, sinh năm 1985; (Xin vắng mặt)

3.9. **Đỗ Tuấn K**, sinh năm 1988; (Có mặt)

3.10. **Đỗ Thành T**, sinh năm 1990; (Xin vắng mặt)

3.11. **Hồ Thị Kim C**, sinh năm 1994; (Xin vắng mặt)

3.12. **Đỗ Thị Kim C**, sinh năm 2004.

Đại diện hợp pháp: **Đỗ Tuấn Đ**, sinh năm 1978; (Xin vắng mặt)

3.13. **Đỗ Trọng N**, sinh năm 2018

Đại diện hợp pháp: **Đỗ Văn N**, sinh năm 1985; (Xin vắng mặt)

3.14. **Đỗ Thị Thanh T**, sinh năm 2019

Đại diện hợp pháp: **Đỗ Tuấn K**, sinh năm 1988; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang.

4. *Cơ quan kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn **Đỗ Công M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đỗ Công M trình bày:

Ông Đỗ Công M có đứng tên chủ quyền diện tích 1.037,5m², thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009, đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang. Năm 1998, ông M có cho anh ông là Đỗ Văn A sử dụng và hưởng hoa lợi, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng giao cho ông A giữ. Nay, ông M có nhu cầu sử dụng đất, nhiều lần yêu cầu ông A giao trả đất nhưng ông A không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay, ông M yêu cầu ông A giao trả diện tích 1.037,5m², thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông. Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Văn A trình bày:

Ông M và ông A là anh em ruột. Vào năm 1998, ông A có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M, bà L thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.037,5m², đất lúa, đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang với giá 6.000.000 đồng. ông M có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A giữ, thời điểm đó có ông Nguyễn Hữu Ph ngụ ấp Tân Thạnh, xã TH, huyện G, Tiền Giang làm chứng. ông A đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1998 đến nay. Do anh em ruột nên không có làm giấy tờ hay hợp đồng bán đất. Đến năm 2009 thì ông M đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thêm tên vợ là bà Nguyễn Thị L cùng đứng tên. Ông bà cũng để cho ông A quản lý giấy đất này. Từ năm 1998, ông A đã đóng thuế cho đến nay. Nay, ông A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M vì ông M không có cầm cố đất với giá 4.000.000 đồng, thực tế là ông M chuyển nhượng đất cho ông A với giá 6.000.000 đồng với chứng cứ là ông M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A.

ông A có nói để con ông lớn ông M sẽ trực tiếp sang tên cho con ông. Ông có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với vợ chồng ông M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà L trình bày: Bà là vợ của ông M, hiện tại bà đang đứng tên cùng với ông M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.037,5m², thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang. Bà thống nhất với ông M yêu cầu ông A giao trả lại quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị B, chị T và chị D cùng trình bày: Các chị là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.037,5m², thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang do cha mẹ các chị là ông M, bà L đại diện đứng tên. Cha mẹ anh chị có cho ông Đỗ Văn A quản lý, sử dụng và hưởng hoa lợi từ năm 1998. Nay, hộ gia đình các chị có nhu cầu sử dụng đất, nhiều lần yêu cầu ông A giao trả đất nhưng không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Nay các chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Sáu trình bày:

Bà là vợ của ông Đỗ Văn A, ông A và ông M là anh em ruột. Vào năm 1998, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông M thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.037,5m², đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang với giá 6.000.000đồng. Bà đã giao đủ tiền cho ông M có anh Nguyễn Hữu Ph, ngụ ấp Tân Thạnh, xã TH, huyện G, Tiền Giang làm chứng. ông M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho và giao đất cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng. Do chỗ anh em tin tưởng nên không lập giấy tay hay hợp đồng, lúc này anh em thuận thảo, hai bên thỏa thuận sau này khi con bà đủ tuổi sẽ sang tên cho con bà đứng tên đất. Năm 2018, ông M khởi kiện cho rằng cầm cố đất với giá 4.000.000 đồng là không đúng vì giữa hai bên không có hợp đồng cầm cố mà thật sự là chuyển nhượng đất. Vợ chồng bà đã nhận đất, giao tiền và hàng năm đều đóng thuế đầy đủ, khi đội thuế thu thuế thì ông M có nói rõ là đã bán đất rồi và đề nghị thu tiền của vợ chồng bà, việc ông M giao sổ đỏ là bằng chứng chứng minh ông đã bán đất mới giao giấy để làm thủ tục, đồng thời, thời điểm đó giá chuyển nhượng đất lúa cũng là tương đương từ 4.000.000 đồng đến 6.000.000 đồng/1000m². Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà không đồng ý và bà thống nhất với yêu cầu phản tố của ông A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Anh Long, chị Thúy, anh Ngôn (đồng thời đại diện hợp pháp của Đỗ Trọng Nhân), anh Kiệt (đồng thời là đại diện hợp pháp của Đỗ Thị Thanh Trúc), anh Trung, chị Hồ Thị Kim Cương, anh Đạt (đại diện hợp pháp của Đỗ Thị Kim Cương) cùng trình bày:

Sự việc ông A nhận chuyển nhượng thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.037,5m², đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang là sự thật. ông A đã nhận đất canh tác ổn định từ năm 1998 đến nay. Do đó, các anh chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông A.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 110A/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng

Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Áp dụng Điều 4, 46, 48, 49, 50 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng Điều 264, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 714, 715, 716 Bộ luật dân sự 1995; Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Công M về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi trả lại diện tích đo đạc thực tế là 1.037,3m², thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009 cho ông M, bà L đứng tên, đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Đỗ Văn A.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công M, bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn A.

Công nhận diện tích 1.037,3m², thửa đất số 354, tờ bản đồ số 7, đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009 cho ông M, bà L đứng tên, đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn A. Có vị trí như sau: Đông giáp đất ông Trần Công Ng; Tây giáp đất ông Đỗ Văn A; Nam giáp đất ông Nguyễn Thị Đ; Bắc giáp đất ông Đỗ Văn R (*Có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo*).

ông A được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02 và 11 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn ông Đỗ Công M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 08/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 110A/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 do có vi phạm cụ thể như sau:

- Quá trình giải quyết ông M và ông A đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Đỗ Văn T (cha ruột) tặng cho ông M, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp có phải đúng là của ông T hay không, có bao nhiêu người con để đưa vào tham gia tố tụng là chưa thực hiện đúng điều 68 BLTTDS.

- Về nội dung, ông A cho rằng nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông M. Ông có đưa ra các nhân chứng như Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Văn H, Nguyễn Hữu Ph, Đỗ Thị V nhưng những người này chỉ nghe ông A nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến. Riêng ông Ph khai có đi cùng ông A đến nhà ông M ở ở xã H để giao tiền nhưng không được phía ông M thừa nhận. Ngoài ra quá trình giữ giấy của ông M vào năm 2009 ông A làm thủ tục cấp đổi giấy mới cho ông M nhưng lại không làm thủ tục sang tên

cho mình là đồng nghĩa với việc ông M chỉ cho thuê đất chứ không phải chuyển nhượng đất cho ông A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Đỗ Công M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đỗ Văn A trả lại diện tích đo đạc thực tế là 1.037,3m² và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009. Ông Đỗ Văn A giữ nguyên phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công M, bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Văn A đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 1.037,3m², thuộc thửa số 354, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009 cho ông M, bà L đứng tên.

- Người kháng cáo ông Đỗ Công M giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, và bác đơn yêu cầu phản tố của ông A.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: tại phiên tòa đại diện VKS thay đổi kháng nghị cho rằng việc tặng cho QSDĐ giữa ông Đỗ Văn T và ông Đỗ Công M là hợp pháp. ông M đã đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ từ đó đến nay không có tranh chấp nên không cần thiết làm rõ các nội dung mà kháng nghị đã nêu. Về nội dung nhận thấy tại đơn thưa tranh chấp ra UBND xã TH ông M tranh chấp hợp đồng thuê và yêu cầu ông A trả lại đất ông sẽ trả lại tiền thuê. Đến khi ra hòa giải tranh chấp tại UBND xã TH thì ông M lại trình bày là có cầm cố đất cho ông A. Đến khi làm đơn khởi kiện ra tòa và tại phiên tòa sơ thẩm ông M lại trình bày là cho ông A thuê đất nên lời khai của ông M là trước sau bất nhất. Mặt khác nội dung ông M trình bày cho ông A thuê đất là không phù hợp với quy định pháp luật vì thuê đất thì không cần phải giao giấy đất, và khi đến hạn không phải trả lại tiền thuê và quá trình sử dụng ông A ban bờ nhập thửa mà phía ông M không tranh chấp. Xét tòa cấp sơ thẩm quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông A với vợ chồng ông M là phù hợp. Tuy nhiên tại phần quyết định không áp dụng điều 129 BLDS 2015 là thiếu sót cần bổ sung. Ngoài ra về phần án phí, ông M có 02 yêu cầu là đòi đất cho thuê và giấy chứng nhận QSDĐ bị bác nhưng chỉ chịu án phí có 300.000 đồng là không đúng. ông M phải chịu án phí 600.000 đồng mới phù hợp. Do đó thay đổi kháng nghị theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Công M, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang như đã phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các

đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn kiện (Bút lục số 15) và trình bày tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục số 253) thì nguyên đơn ông Đỗ Công M khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn A trả lại diện tích đất cho thuê theo đo đạc thực tế là 1.037,3m² và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03966 do UBND huyện G cấp cho ông ngày 10/7/2009. Ông Đỗ Văn A phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công M, bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Văn A đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 1.037,3m², thuộc thửa số 354, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009 cho ông M, bà L đứng tên nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “hợp đồng thuê QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3 khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Đỗ Công M với bị đơn ông Đỗ Văn A là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Công M và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện G là đúng quy định tại Điều 272, 273, 278, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Công M và kháng nghị của VKS Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện G cho rằng tòa án không xác minh làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp có phải của ông T hay không, có bao nhiêu người con để đưa vào tham gia tố tụng là chưa thực hiện đúng điều 68 BLTTDS. Xét nội dung kháng nghị này HĐXX nhận Thấy: quá trình giải quyết vụ án, cả ông A, ông M đều xác định nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông Đỗ Văn T (cha của ông M, ông A) cho ông M đứng tên từ năm 1998 đến nay mà không hề có ai tranh chấp về việc tặng cho này; việc cho tặng QSDĐ giữa ông T và ông M đã hoàn tất về thủ tục, ông M đã đứng tên chủ quyền đất nên nội dung kháng nghị nêu trên là không có căn cứ nên bác.

[4.2] Về nội dung:

- Tại đơn thưa tranh chấp ra UBND xã TH ông M trình bày là cho ông A thuê đất và yêu cầu ông A trả lại đất thuê, ông sẽ trả lại tiền thuê (Bút lục số 211). Đến khi ra hòa giải tranh chấp tại UBND xã TH thì ông M lại trình bày là có cầm cố đất cho ông A (Bút lục số 10, 212). Đến khi làm đơn khởi kiện ra tòa và tại phiên tòa sơ thẩm ông M lại trình bày là cho ông A thuê đất (Bút lục số 15, 249). Như vậy lời khai của ông M là trước sau bất nhất không đáng tin.

- Theo bà V khai nhận bà nghe chính ông M nói bán đất lấy tiền để cất nhà ở bên vợ tại xã H, huyện C (Bút lục số 123). Lời khai này phù hợp với lời khai ông M là sau khi cưới vợ thì ông về ở bên vợ tại xã H, huyện C. Do đó ý

kiến ông A cho rằng ông M phải về ở bên vợ không có điều kiện canh tác đất ở G nên mới bán đất cho ông là có cơ sở.

- Theo ông Ph khai nhận, ông có chứng kiến việc ông A giao tiền mua đất cho ông M tại nhà bên vợ của ông M, khi đó đang cất nhà. (Bút lục số 125). Tại phiên tòa sơ thẩm ông M cũng thừa nhận ông A giao tiền cho ông tại nhà bên vợ ông, lúc đó nhà đang xây cất (Bút lục số 249, 250). Do đó lời khai của ông Ph là khách quan có cơ sở để tin.

- Ngoài ra, lời khai ông M cho rằng chỉ cho ông A thuê đất là không phù hợp với quy định pháp luật và thực tế vụ án cụ thể như:

+ Nếu là hợp đồng thuê đất như ông M trình bày thì ông không cần phải giao giấy chứng nhận QSDĐ của ông cho ông A giữ.

+ Nếu là cho thuê đất thì hiện trạng đất cho thuê phải được giữ nguyên trạng nhưng trên thực tế sau khi mua đất ông A đã ban lập nhập thửa của ông M với thửa của ông để canh tác liên tục từ năm 1998 đến khi tranh chấp năm 2018 là 20 năm. Tại phiên tòa bà L cũng thừa nhận có biết ông A ban bờ ranh nhập thửa từ năm 1998. Trong thời gian này ông M có thường xuyên về quê thăm đất, ăn giỗ nhưng không hề có ý kiến phản đối là trái với lẽ thường.

+ Nếu là hợp đồng thuê thì khi hết hạn thuê, bên thuê phải trả đất và bên cho thuê không phải trả lại tiền cho thuê. Thế nhưng trong vụ án này ông M lại yêu cầu ông A trả lại đất ông sẽ trả lại tiền thuê đất cho ông A (Bút lục số 15, 211) là vô lý.

+ Nếu là cho thuê đất thì bên đóng thuế cho nhà nước phải là chủ sử dụng đất. Thế nhưng trong vụ án này ông A lại là người đóng thuế từ 1998 đến nay.

+ Nếu thuê đất phải có thu tiền thuê đất theo định kỳ tháng, quý, năm. Đảng này cho thuê mà không hề có thỏa thuận thời hạn cho thuê (cho thuê không thời hạn) là không đúng.

+ Theo cung cấp của trường ấp và cán bộ địa chính xã TH thì giá trị đất tương đương vị trí, loại đất của ông M thời điểm 1998 – 1999 có giá là khoảng 3.200.000 đồng đến 3.800.000 đồng trên một công đất. Theo ông M khai giá cho ông A thuê lúc đó là 4.000.000 đồng. Như vậy tiền thuê đất mà bằng với giá trị phân đất thuê là vô cùng phi lý.

Từ các căn cứ trên nhận thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A là có căn cứ. Kháng cáo của ông M là không có căn cứ nên bác. Thay đổi nội dung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí: do án sơ thẩm bị cải sửa nên ông M không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2013; 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 714, 715, 716 Bộ luật dân sự 1995; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Công M, chấp nhận thay đổi nội dung kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021 của Viện trưởng VKSND huyện G tỉnh Tiền Giang sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 110A/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của TAND huyện G, tỉnh Tiền Giang về phần án phí và điều luật áp dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Công M về việc tranh chấp yêu cầu ông Đỗ Văn A trả lại diện tích đất thuê theo đo đạc thực tế là 1.037,3m², thuộc thửa số 354, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009 cho ông M, bà L đứng tên, và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (đất tại ấp B, xã TH, huyện G, Tiền Giang).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn A.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công M, bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Văn A đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 1.037,3m² tọa lạc tại ấp B, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc thửa số 354, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03966 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009 cho ông M, bà L đứng tên. Đất có vị trí như sau: Đông giáp đất ông Trần Công Ng; Tây giáp đất ông Đỗ Văn A; Nam giáp đất ông Nguyễn Thị Đ; Bắc giáp đất ông Đỗ Văn R (Có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo).

+ ông A được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất này theo quy định pháp luật.

*** Về án phí:**

+ Ông Đỗ Công M không phải chịu án phí DSPT. Hoàn lại ông M 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 39942 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

+ Ông Đỗ Công M phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 39942 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. ông M còn phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;

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

- CC THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Lê Thanh Vân