

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 300/2020/DS-PT

Ngày: 24 - 8 - 2020

V/v tranh chấp “Đòi quyền
sử dụng đất và hợp đồng
thuê 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 Hoàng Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Bà Lâm Ngọc Tuyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 03 năm 2020 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Võ Hồng Ph, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông **Võ Hồng Ph**, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Lê Văn S**, sinh năm 1973 (xin vắng mặt);

Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Mỹ Phước – Bộ Công An.

2/ Bà **Đỗ Thị Ng**, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị Ng: Luật sư Trần Thanh Kh - Văn phòng Luật sư Trần Thanh Kh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1/ Bà **Âu Thị Nh**, sinh năm 1966 (có mặt);

2/ Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố M, phường Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H: Ông **Võ Hồng Ph**, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

-*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đỗ Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Võ Hồng Ph trình bày:**

Vào tháng 01/2019, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Âu Thị Nh thửa đất số 171, tờ bản đồ số 14 diện tích 528,9 m² tại ấp Q xã Nh, thị xã C và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS 05335 ngày 21/01/2019, do Nguyễn Thị H đứng tên.

Trước thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì vợ chồng ông H, bà Nh có cho vợ chồng ông S, bà Ng thuê thửa đất nêu trên để làm trại cưa, đến ngày 31/5/2019 là hết thời hạn hợp đồng. Nguyên đơn có thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà Nh và vợ chồng ông S, bà Ng là tiếp tục cho bà Ng, ông S thuê và trả tiền thuê cho vợ chồng tôi từ tháng 01/2019 đến hết hạn hợp đồng sẽ giao trả đất cho chúng tôi.

Khi hết hạn hợp đồng, nguyên đơn yêu cầu bà Ng giao trả đất và tiền thuê thì bà Ng không thực hiện.

Những vấn đề chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Lê Văn S và bà Đỗ Thị Ng phải di dời trại cưa và các tài sản trên đất để trả cho nguyên đơn diện tích 528,9 m² thuộc số thửa 171, tờ bản đồ số 14, đất tại ấp Q xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Buộc ông Lê Văn S và bà Đỗ Thị Ng phải trả tiền thuê đất cho nguyên đơn mỗi tháng 4.000.000 đồng, tạm tính từ tháng 01/2019 đến tháng 5/2019 là 25.000.000 đồng (5 tháng x 4.000.000 đồng).

*** Bị đơn ông Lê Văn S và bà Đỗ Thị Ng trình bày:**

- Ông Lê Văn S trình bày :

Vào năm 2015, ông và vợ là Đỗ Thị Ng có vay của bà Âu Thị Nh số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay không có thỏa thuận, lãi suất 3%. Để tạo sự tin tưởng, vợ chồng ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 528,9 m² thửa 171, tờ bản đồ 14 tại Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với bà Âu Thị Nh, ông Huỳnh Văn H. Hợp đồng ký kết tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang.

Ông không đồng ý trả đất với diện tích 528,9 m² thửa 171, tờ bản đồ 14 tại Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo yêu cầu của ông Ph, bà H vì ông không có chuyển nhượng đất trên cho ông Ph, bà H mà chỉ cầm đất cho bà Nh với ông H nên đề nghị bà Nh, ông H đợi ông chấp hành án xong sẽ về chuộc lại đất. Ông cũng không đồng ý trả tiền thuê đất theo yêu cầu độc lập của bà Nh, ông H.

- Bà Đỗ Thị Ng trình bày:

Tôi không có ý kiến đòi các tài liệu, chứng cứ do ông Ph, bà H cung cấp. Về yêu cầu của anh Ph, chị H tôi có ý kiến như sau: việc mua bán đất và thuê đất với anh H, chị Nh là do chồng tôi Lê Văn S thỏa thuận, tôi chỉ ký tên vào hợp đồng và trả tiền thuê đất cho chị Nh, anh H. Tôi chỉ biết chị Nh và anh H hứa cho tôi chuộc đất nhưng anh S ở tù chưa chuộc đất thì chị Nh, anh H bán đất cho chị H. Nay tôi yêu cầu chờ anh S về giải quyết chớ tôi không biết gì, tôi không thuê đất của chị H, anh Ph nên không biết.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H trình bày:**

Vào tháng 01/2019, vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng Nguyễn Thị H và Võ Hồng Ph thửa đất số 171, tờ bản đồ số 14 diện tích 528,9 m² tại Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất trên do tôi nhận chuyển nhượng của Lê Văn S và Đỗ Thị Ng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Khi được cấp giấy tờ hợp pháp thì chúng tôi có cho vợ chồng S, Ng thuê đất để làm trại mộc. Lúc đầu cho thuê miệng, đến ngày 01/6/2017 thì chính thức lập Hợp đồng thuê có chứng thực của Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang. Theo thỏa thuận hợp đồng thì thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/6/2017 đến 01/6/2019 hết hạn thuê, giá thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê đất thì vợ chồng S, Ng có trả tiền thuê đất đến tháng 6/2018 thì không trả nữa. Thấy hoàn cảnh của Ngọc khó khăn, Sơn thì ở tù nên tôi chưa đòi tiền thuê. Đến tháng 01/2019, do cần tiền nên chúng tôi có chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị H và thỏa thuận với chị H giao quyền lấy tiền

thuê của anh S và chị Ng cho chị H kể từ tháng 01/2019 đến hết hạn hợp đồng thì chị Ng, anh S trả đất. Lúc này anh S đã đi tù nên chỉ có chị Ng chứng kiến việc địa chính đo đất cho chị H, anh Ph.

Nay đã hết thời hạn hợp đồng thuê mà chị Ng, không trả đất cho chị H, cũng không trả tiền thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng nên chúng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh Ph, chị H, yêu cầu chị Đỗ Thị Ng và anh Lê Văn S trả đất thửa số 171, tờ bản đồ số 14 diện tích 528,9 m² tại ấp Q xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cho anh Ph, chị H vì đã hết thời hạn thuê đất với chúng tôi; đồng thời yêu cầu anh S, chị Ng phải trả tiền thuê đất từ tháng 7/2018 đến 01/6/2019 là 11 tháng, mỗi tháng 4.000.000 đồng, thành tiền là 44.000.000 đồng. Tiền cho thuê đất chúng tôi tự thỏa thuận riêng với chị H, anh Ph.

* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 26/7/2019 của ông Huỳnh Văn H và bà Âu Thị Nh xác định: ông Lê Văn S và bà Đỗ Thị Ng có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất của bà Nh và ông H. Theo thỏa thuận hợp đồng thì thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/6/2017 đến 01/6/2019 hết hạn thuê, giá thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê đất thì vợ chồng S, Ng có trả tiền thuê đất đến tháng 6/2018 thì không trả nữa. Đến tháng 01/2019 vợ chồng chị Nh và anh H có chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng Nguyễn Thị H hện đến hết hạn hợp đồng thì bà Ng, ông S trả đất để giao cho vợ chồng Nguyễn Thị H.

Nay đã hết thời hạn hợp đồng thuê mà bà Ng, ông S không trả đất cũng không trả tiền thuê đất theo thỏa thuận nên anh H và chị Nh yêu cầu bà Đỗ Thị Ng và ông Lê Văn S trả đất thửa số 171, tờ bản đồ số 14 diện tích 528,9 m² tại ấp Q xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cho chúng tôi; đồng thời yêu cầu ông S, bà Ng phải trả tiền thuê đất từ tháng 6/2018 đến tháng 8/2019 là 12 tháng, mỗi tháng 4.000.000 đồng, thành tiền là 48.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Võ Hồng Ph là đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Nh đồng ý giảm cho anh S và chị Ng 02 tháng tiền thuê, chỉ yêu cầu ông S, bà Ng trả 10 tháng tiền thuê là 40.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ Điều 167, 168, 179 của Luật Đất đai.
- Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.
- Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê quyền sử dụng đất 25.000.000 đồng.

2/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn H, Âu Thị Nh với số tiền 8.000.000 đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Nguyễn Thị H và ông Võ Hồng Ph.

Buộc bà Đỗ Thị Ng và ông Lê Văn S phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Võ Hồng Ph diện tích đất 528,9 m² (100 m² đất ở nông thôn 428,9 m² đất trồng cây lâu năm) và toàn bộ căn nhà trên đất có tổng diện tích 413,1 m²(110,7 m² + 302,4 m²) thuộc số thửa 171, tờ bản đồ 14 tại Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Sơ đồ diện tích thửa đất thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS 05335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 21/01/2019, có đính kèm theo bản án.

4/ Chấp nhận yêu cầu còn lại của bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H, buộc bà Đỗ Thị Ng và ông Lê Văn S phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất đã thuê cho bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H 40.000.000 đồng.

5/ Về án phí:

Bà Đỗ Thị Ng và ông Lê Văn S phải chịu 2.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Võ Hồng Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu số 02466 và số 02465 ngày 27/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C.

Trả lại cho bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.100.000 đồng theo biên lai thu số 0048 ngày 26/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C.

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

* Ngày 30 tháng 12 năm 2019 bị đơn bà Đỗ Thị Ng có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

** Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày, tranh luận:*

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, ông Võ Hồng Ph (đại diện theo ủy quyền của bà H) trình bày: đất và nhà xưởng do tôi mua lại và cho thuê nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án thị xã C. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng.

- Bị đơn: ông Lê Văn S có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án.

- Bà Đỗ Thị Ng trình bày: bà không đồng ý với kết quả xét xử của Tòa án thị xã C, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cung cấp sổ hộ khẩu thể hiện tại thời điểm giải quyết vụ án trong hộ bà Ng có những người trong hộ nhưng không đưa vào tham gia tố tụng, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Âu Thị Nh, ông Huỳnh Văn H (đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hồng Ph), trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Ng đã thực hiện xong và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vợ chồng bà Ng mới ký hợp đồng thuê lại để làm trại mộc. Sau đó, tôi bán lại cho bà H, ông Ph là hợp pháp. Việc bà Ng thuê hết hạn hợp đồng thì phải trả lại và trả tiền thuê như đã thỏa thuận.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Qua nội dung kháng cáo và lời trình bày của bà Ng, kết quả xác minh của Hội đồng xét xử phúc thẩm và các tài liệu chứng cứ thể hiện về nguồn gốc đất, nhà xưởng thuộc chủ quyền của vợ chồng bà Ng. Sau đó do làm ăn thua lỗ vợ chồng bà Ng đã bán cho ông H, bà Nh toàn bộ diện tích đất, nhà xưởng gắn liền với đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng bà Ng thuê lại để làm trại mộc. Đến năm 2019, ông H, bà Nh bán lại cho vợ chồng ông Ph, bà H và giao kết thu tiền thuê đất, nhà xưởng cho ông Ph, bà H thu thời gian còn lại. Xét thấy việc ông S, bà Ng đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà Nh là hợp pháp. Sau đó ông S, bà Ng thuê lại, ông H, bà Nh bán lại cho ông Ph, bà H thì bà Ng vẫn tiếp tục thuê. Trong suốt quá trình thuê đất, nhà xưởng vợ chồng bà Ng không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê đất, nhà xưởng. Do hết thời hạn theo hợp đồng thuê đã ký kết nên vợ chồng bà Ng phải có trách nhiệm giao trả lại tài sản cho chủ sở hữu. Đối với yêu cầu hủy án do tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

- Bị đơn Lê Văn S có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án, áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông S.

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị Ng, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 113/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang, với lý do việc mua bán đất và thuê đất với ông H, bà Nh do ông Lê Văn S thỏa thuận, lúc ký tên bà đang bị bệnh tâm thần nên hoàn toàn không biết gì, khi tỉnh lại có biết ông H bà Nh có hứa cho ông S chuộc lại đất.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày, kết quả tranh luận và diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2] Xét về nguồn gốc đất: Diện tích đất đang tranh chấp trước đây là của ông S, bà Ng, nhưng do làm ăn thua lỗ, ngày 03/3/2012, ông Lê Văn S và bà Đỗ Thị Ng đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 171 tờ bản đồ 14 diện tích 529 m² cho bà Âu Thị Nh (là vợ của H).

- Ngày 23/6/2014, bà Âu Thị Nh đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 171, tờ bản đồ 14 diện tích 529 m², trong đó đất ở nông thôn 100 m², đất trồng cây lâu năm 429 m² tại Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Sau đó, ngày 01/6/2017, bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H lập hợp đồng cho ông Lê Văn S và bà Đỗ Thị Ng thuê đất và tài sản trên đất do bà Âu Thị Nh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 171, tờ bản đồ 14 diện tích 529 m² có số vào sổ cấp GCN: CH00777.

- Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên thửa đất đã tồn tại toàn bộ nhà, xưởng có tổng diện tích 413,1 m² trong đó có: 01 khu nhà ở diện tích 90,7 m² có kết cấu vách tường chưa tô, cột bê tông cốt thép, mái tol, nền gạch tàu; 02 khu nhà xưởng có kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tol, nền xi măng, vách nhò và 01 mái che tol với tổng diện tích 322,4 m².

- Thời điểm này bà Ng không có tài liệu nào thể hiện việc bà Ng có bị mất năng lực hành vi dân sự hay là người có khó khăn trong nhận thức hoặc làm chủ hành vi, vì thể hiện tại lục 80, 81 giấy khám sức khỏe tâm thần ghi ngày 30/10/2017, sổ khám bệnh ghi ngày 22/8/2017, có sau thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng và cho thuê đất. Do đó, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê đất, tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng ông S với bà Nh, ông H là hợp pháp.

- Các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê đất không có nội dung nào thể hiện ông S, bà Ng cầm cố, thế chấp hay có ý kiến thỏa thuận cho ông S, bà Ng chuộc lại đất, nhà xưởng nêu trên từ khi chuyển nhượng năm 2012 đến năm 2017, như lời bà Ng trình bày.

- Trong thời gian từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau đó vợ chồng ông S, bà Ng ký tiếp hợp đồng thuê đất, nhà xưởng trên đất để kinh doanh nghề mộc cũng không phát sinh tranh chấp, khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét. Do đó, bà Ng cho rằng không có chuyển nhượng là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã giải thích cho bà Ng về quyền của người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự do bà có sổ khám bệnh tâm thần, nhưng bà không yêu cầu đưa người giám hộ. Theo hướng dẫn tại phần mục 6 phần IV giải đáp số: 01/2017 ngày 07/4/2017 xét thấy đương sự không yêu cầu do đó Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung.

- Bị đơn bổ sung sổ hộ khẩu cho rằng trong hộ khẩu của bà khi tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đưa những người trong hộ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, qua kết quả xác minh ngày 07/8/2020 tại Công an xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Kết quả xác minh và thẩm định tại chỗ về yêu cầu của bị đơn về hộ khẩu có thể hiện có những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng qua kết quả xác minh hiện bà Ng và 02 con sinh sống tại đó, những người khác sinh sống ở địa chỉ khác và các người trong hộ này không thể hiện trong hợp đồng thuê đất, nên xét thấy không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến việc tranh chấp. Do đó, không có căn cứ cho rằng tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Từ nội dung kháng cáo bị đơn trình bày bị tâm thần nên không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng cho thấy bị đơn cố tình để không thực hiện nghĩa vụ trả lại nhà đất thuê khi hết hợp đồng.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc chuyển nhượng đất giữa bà Nh, ông H cho bà H, ông Ph là hợp pháp, việc bà H, ông Ph nhận chuyển nhượng từ bà Nh, ông H thì ông S, bà Ng cũng không có ý kiến khiếu nại đến việc chuyển nhượng và bà Ng đã thuê lại đất và nhà xưởng. Nên có căn cứ xác định diện tích đất và nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của bà H, ông Ph. Do đó, có căn cứ xác định quyền sở hữu đất và công trình trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Nh, ông H trước khi chuyển cho bà H, ông Ph là có cơ sở (chủ quyền đất do bà Nh đứng tên).

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cần buộc ông Lê Văn S và bà Đỗ Thị Ng có nghĩa vụ trả lại cho bà H, ông Ph toàn bộ diện tích đất 528,9 m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ 14, trong đó đất ở nông thôn 100 m², đất trồng cây lâu năm 428,9 m² tại Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền trên đất là toàn bộ căn nhà có tổng diện tích 413,1m² (110,7 m² + 302,4 m²) là phù hợp theo quy định tại các điều 167, 168, 179 của Luật Đất đai và các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét yêu cầu độc lập của bà Nh, ông H:

- Đến tháng 01/2019, bà Nh, ông H bán đất, nhà xưởng cho bà H và thỏa thuận với chị H giao quyền lấy tiền thuê của anh S và chị Ng kể từ tháng 01/2019 đến hết hạn hợp đồng thì chị Ng, anh S trả đất.

- Do đó, việc bà Nh, ông H yêu cầu ông S, bà Ng trả tiền thuê đất, nhà xưởng là có căn cứ, bởi vì ông S, bà Ng vẫn còn sử dụng diện tích đất, nhà xưởng đã thuê. Vì vậy ông S, bà Ng phải có nghĩa vụ trả số tiền thuê đất cho bà Nh, ông H số tiền nợ thuê đất như đã ký kết hợp đồng thuê.

- Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bà H và ông Ph chưa được quản lý, sử dụng do trước đó bà Nh và ông H cho bà Ng và ông S thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất nêu trên từ ngày 01/6/2017 đến ngày 02/6/2019 là hết thời hạn thuê.

- Thời gian đầu cho thuê miệng, đến ngày 01/6/2017 thì chính thức lập Hợp đồng thuê có chứng thực của Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang. Theo thỏa thuận hợp đồng thì thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/6/2017 đến 02/6/2019 hết hạn thuê, giá thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng. Cho thấy nội dung bà Ng cho rằng cầm cố đất cho bà Nh, ông H là không có căn cứ bởi lẽ nếu cầm cố thế chấp thì ông S, bà Ng không ký kết hợp đồng thuê. Do đó, xác định có việc ông S, bà Ng thuê lại đất của bà Nh, ông H như thể hiện theo hợp đồng là có căn cứ.

- Vợ chồng S, bà Ng có trả tiền thuê đất đến tháng 6/2018 thì không trả nữa. Từ tháng 6/2018 thì không trả cho đến ngày hết hạn hợp đồng là 12 tháng nhưng bà Nh, ông H yêu cầu ông S, bà Ng phải trả tiếp số tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nh và ông H 40.000.000 đồng (10 tháng) là có lợi cho bà Ng và ông S nên được chấp nhận, việc yêu cầu độc lập của bà Nh, ông H là có căn cứ cần tiếp tục ghi nhận.

[6] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có cơ sở nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Ng, nên bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị Ng.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 167, 168, 179 của Luật đất đai; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê quyền sử dụng đất 25.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn H, Âu Thị Nh với số tiền 8.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Nguyễn Thị H và ông Võ Hồng Ph.

Buộc bà Đỗ Thị Ng và ông Lê Văn S phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Võ Hồng Ph diện tích đất 528,9 m² (100 m² đất ở nông thôn 428,9 m² đất trồng cây lâu năm) và toàn bộ căn nhà trên đất có tổng diện tích 413,1 m² (110,7 m² + 302,4 m²) thuộc sổ thửa 171, tờ bản đồ 14 tại Ấp Q, xã Nh, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Sơ đồ diện tích thửa đất thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS 05335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 21/01/2019, có đính kèm theo bản án.

4. Chấp nhận yêu cầu còn lại của bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H, buộc bà Đỗ Thị Ng và ông Lê Văn S phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất đã thuê cho bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H 40.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Ng và ông Lê Văn S phải chịu 2.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Võ Hồng Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu số 02466 và số 02465 ngày 27/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C.

Trả lại cho bà Âu Thị Nh và ông Huỳnh Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.100.000 đồng theo biên lai thu số 0048 ngày 26/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000388 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Công bố bản án CTTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2020-H

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

Lê Hoàng Hiệp