

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 30/2022/DS-PT

Ngày 16-9-2022

*V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng  
đất thuê*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Duy Luân

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Bằng

Bà Nguyễn Thị Kim Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Tiến Thành- Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2022/TLPT - DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất thuê”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2022/QĐ-PT ngày 15/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2022/QĐPT-DS ngày 19/8/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tống Văn Th, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1956; đều cư trú tại: Thôn Ph, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Ông Th ủy quyền cho bà M1 tham gia tố tụng (ông Th vắng mặt, bà M1 có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th, bà M1: Luật sư Trần Xuân Hùng - Văn phòng Luật sư Thiên Văn và cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình. Địa chỉ: Số 110, đường Trần Thành Ngọ, phường Trần Thành Ngọ, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1966 và bà Bùi Thị M2, sinh năm 1968; đều cư trú tại: Thôn Ph, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Ông V ủy quyền cho bà M2 tham gia tố tụng (ông V vắng mặt, bà M2 có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V, bà M2: Luật sư Bùi Minh

Đại – Công ty Luật TNHH Sao Thủ Đô, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 170 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (có mặt)

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

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Đ – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H – Công chức địa chính. (có văn bản đề nghị vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1974 và bà Văn Thị H, sinh năm 1973; đều cư trú tại: Thôn 2, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (đều vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa , nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- **Nguyên đơn trình bày:**

Ngày 24/10/1992, ông Đỗ Trọng K đã lập văn bản bán cho ông Nguyễn Văn V (ông V là em trai bà M1) một mảnh đất có diện tích khoảng 180m<sup>2</sup> tại khu đất ven đường 39A thuộc địa phận thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Mảnh đất này thuộc loại đất làm dịch vụ kinh doanh có chiều G mặt đường 39A rộng 12m, chiều dài 15m. Nguồn gốc đất là do ông K thuê đất của Ủy ban nhân dân (UBND) xã T. Ngày 07/3/1994 âm lịch, ông Nguyễn Văn V đã lập văn bản bán cho ông Nguyễn Văn G (ông G là em trai bà M1 và ông V) một phần đất có chiều G mặt đường 39A rộng 6m, chiều dài 15m với giá 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Sau đó ông Nguyễn Văn G không có nhu cầu sử dụng nên đã lập văn bản ngày 19/8/1994 âm lịch bán mảnh đất này lại cho vợ chồng bà với giá 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Vợ chồng bà mua mảnh đất trên cho con trai kinh doanh, nhưng con trai phải đi nghĩa vụ quân sự chưa có điều K xây nhà để kinh doanh nên đã cho ông Nguyễn Văn V mượn mảnh đất đó, vì là chị em nên việc cho mượn chỉ bằng lời nói. Tài liệu chứng cứ bà M1 cung cấp gồm:

- Giấy chuyển nhượng đất (viết tay, có chữ ký của Đỗ Trọng K và Nguyễn Văn V - bản phô tô không có công chứng, chứng thực), nội dung: “ *Tên tôi là Đỗ Trọng K thuộc xã viên Hà Xá 4, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình năm 1992 tôi có chuyển nhượng cho ông Trần Văn V ở thôn Ph một M1g đất ở ven đường 39A để làm dịch vụ chiều dài 12m mặt đường, chiều rộng 15m. Phía Đông G vườn bà M2, phía Nam G sông Lão Khê. Phía Tây G vườn bà Thêm, trước G đường 39A. Vậy tôi và ông V đã lên xã làm thủ tục nộp lệ phí về xã là 200.000 đồng và đã được*

*nhất trí của hai bên. Xã đã viết khóa tên, nộp tiền. Vậy nay tôi đề nghị cơ quan giúp đỡ ông V về phần thủ tục được rõ ràng. T ngày 24/10/1992.”*

- Giấy viết tay (có chữ ký của Nguyễn Văn V và người mua G, Hoa bản phôtô không có công chứng, chứng thực), nội dung: *“Tên tôi là Nguyễn Văn V quê quán T, H, Thái Bình có bán cho chú Nguyễn Văn G quê quán T, H, Thái Bình số đất là 6 mét chiều ngang mặt đường, số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng viết bằng chữ vậy tôi viết giấy này làm chứng). T ngày mùng 7 tháng 3 năm 1994 âm lịch”*

- Giấy biên nhận (có chữ ký của người bán G, người mua Th, người làm chứng Nguyễn Thị M1 - bản gốc viết tay không có công chứng, chứng thực), nội dung: *“ Tên tôi là Nguyễn Văn G đội 13, xã T, H, Thái Bình có nhượng cho ông Tống Văn Th đội 13 Bùi Xá 06m đất mặt đường cạnh đường 39, giá tiền 10.000.000 đồng. Tôi đã nhận đủ tiền và viết giấy biên nhận đó cho ông Tống Văn Th. Nếu sai đâu tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm với ông Th. T ngày 19/8/1994 Âm lịch”*

Đến năm 2002, vợ chồng bà yêu cầu ông V trả lại đất để xây lán cho con trai kinh doanh nghề mộc nhưng ông V không trả và bà M2 ra ngăn cản gia đình bà xây dựng công trình trên đất đó. Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông V, bà M2 phải trả cho vợ chồng bà mảnh đất nêu trên tại thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông G đường 39A dài 6m; Phía Tây G sông Sa Lung dài 6m; Phía Nam G Khách sạn Hoàng Gia dài 15m; Phía Bắc G đất V, M2 dài 15m.

**- Bị đơn trình bày:**

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Năm 1992, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê của UBND xã T từ ông Đỗ Trọng K và ông đã đóng thuế đất theo phiếu thu ngày 24/12/1992. Đến năm 1994, do em trai ông là Nguyễn Văn G không được học văn hóa nên ông muốn ông G ra ở cạnh ông để ông kèm cặp. Vì vậy, ông đã viết văn bản bán cho vợ chồng ông G, bà Hoa 06m mặt đường 39A và đã nhận của ông G số tiền 5.000.000 đồng với điều K ông G phải sử dụng đất đó. Việc ông bán đất cho ông G, ông không nói gì với vợ là bà M2, cũng nhưng chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông G và không thông qua UBND xã T. Do ông G không có nhu cầu ở nên ông không đồng ý bán đất cho ông G nữa. Ông và ông G sẽ tự giải quyết với nhau về việc mua bán đất và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc ông G bán đất cho bà M1 như thế nào ông không biết và ông không mượn đất của bà M1.

+ *Bị đơn bà Bùi Thị M2 trình bày:* Năm 1992, vợ chồng bà có mua của ông Đỗ Trọng K mảnh đất ở ven đường 39A khu cầu Hà thuộc quản lý địa chính của xã T với chiều dài mặt đường là 12m, chiều sâu là 15m. Hai bên đã thống nhất việc mua bán và đã lên UBND xã T nộp thuế theo phiếu thu số 06 ngày 24/10/1992. Năm 1994, ông Nguyễn Văn G là em trai ruột của ông V ra đòi đất và nói đất đã mua của ông V nhưng bà không đồng ý bán. Sau bà được biết là ông V có lần ký giấy bán đất cho ông G mà bà không biết và không ký.

Năm 2002 gia đình ông Th bà M1 ra chỗ mảnh đất để làm lễ động thổ và xây dựng nhưng vợ chồng bà đã ra ngăn cản. Gia đình bà từ năm 1992 đến nay đều sinh sống và sử dụng kinh doanh, chăn nuôi trồng trọt trên mảnh đất này. Gia đình bà không mua bán chuyển nhượng mảnh đất này với gia đình ông Th bà M1 nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi K của ông Th, bà M1.

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

+ *Ủy ban nhân dân xã T, huyện H trình bày:*

Theo sổ mục kê năm 1986 lưu tại UBND xã T thì diện tích đất đang có tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 222, có diện tích 595m<sup>2</sup> vườn ươm, chủ sử dụng là hợp tác xã. Tại bản đồ đặc năm 2007 thể hiện thửa đất số 1191 tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T có diện tích 188m<sup>2</sup> đất nông nghiệp khác, chủ sử dụng là UBND xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. UBND xã T xác nhận thửa đất trên thuộc đất hành lang giao thông và hành lang thủy lợi thuộc UBND xã quản lý. Từ trước năm 1992, UBND xã T đã giao cho ông Đỗ Trọng K thuê thửa đất trên. Ngoài việc ông K thuê thửa đất trên thì UBND xã T còn cho các hộ khác thuê đất tính từ thửa đất đang tranh chấp lên đến gần cầu Triều Dương khoảng gần 100 hộ. Hiện nay, phần lớn các hộ đều xây nhà kiên cố trên diện tích đất thuê. Do thời gian đã lâu nên toàn bộ hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc cho thuê đất UBND xã không còn lưu trữ được.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp, sau khi ông K chuyển cho ông V, ông V chuyển cho ông G, ông G chuyển cho ông Th và bà M1. UBND xã không có các văn bản và giấy tờ chuyển nhượng giữa các bên. Phiếu thu ngày 24/10/1992 thu tiền thuê đất của ông V là do ông V nộp cho UBND xã bản phô tô (bản gốc do gia đình ông V quản lý). Các giấy tờ chuyển nhượng giữa các bên là đều do các bên nộp bản phô tô cho UBND xã. Khi ông V xuất trình phiếu thu cho thuê đất, UBND xã xác định thửa đất thuộc quyền thuê của gia đình ông V. Từ đó đến nay UBND xã không thu khoản tiền nào khác liên quan đến thửa đất đang có tranh chấp. Việc ông V cho các hộ gia đình khác thuê lại không thông qua thủ tục tại UBND xã nên

đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

+ *Quá trình giải quyết vụ án, ông G và bà Hoa từ chối làm việc với Tòa án nên Tòa án không lấy được lời khai của ông G và bà Hoa:*

Quá trình xét xử, Tòa án nhận được văn bản đề ngày 21/02/2022 có thể hiện chữ viết và chữ ký Nguyễn Văn G thông qua dịch vụ bưu chính, có nội dung: “Việc thuê đất thuê là có thật giữa gia đình tôi và gia đình ông V. Vào khoảng năm 1993-95 vì thời gian quá lâu tôi không nhớ rõ- năm 1995 tôi chuyển cho gia đình bà M1. Mọi thủ tục thỏa thuận của 2 bên đã xong. Không có ý kiến nào khác. Những năm sau này đã xảy ra tranh chấp quyền thuê đất của 2 gia đình bà M1- ông V. Tôi không liên quan. Sự việc trên đã được UB xã T giải quyết rất nhiều lần, mọi tài liệu liên quan tôi đã giao cho UB xã. Đề nghị Tòa xử đúng theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, văn bản nêu trên không có chứng thực xác định chữ viết và chữ ký trong văn bản có phải do ông G viết hay không? Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết.

**Bản án số 03/2022/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thái Bình đã quyết định:**

Căn cứ khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 31, khoản 3 Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 13, Điều 14 Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 52-LCT/HDDNNN ngày 07/5/1991 về Hợp đồng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi K của nguyên đơn là ông Tống Văn Th và bà Nguyễn Thị M1 về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn V và bà Bùi Thị M2 trả lại quyền sử dụng đất thuê là diện tích đất 133,1m<sup>2</sup> (đo đạc theo hiện trạng) nằm trong cùng thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông G lưu không đường 39A dài 5,98m (phần lưu không đường dài 9,92m); Phía Tây G sông Sa Lung dài 6,41m; Phía Nam G Khách sạn Hoàng Gia dài 13,91m+ 5,90m+ 1,80m; Phía Bắc G đất V, M2 dài 12,45m + 9,25m (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/3/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và quyết định tuyên án không

đúng pháp luật, không phù hợp với những tình tiết khách quan, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà vì trên thực tế bà là người mua phần diện tích này của ông Nguyễn Văn G năm 1995. Việc tranh chấp đã diễn ra nhiều năm, Ủy ban nhân dân xã T đã tiến hành giải quyết hành chính nhiều lần nhưng không đạt kết quả.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn trình bày và đề nghị: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “ K đòi quyền sử dụng đất thuê” là không đúng dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng vì bà M1 ông Th đã mua đất của ông G, ông G mua của ông V, các bên đều thừa nhận có việc mua bán, đã trả đầy đủ tiền, có giấy viết tay với nhau. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu ông V, bà M2 phải trả lại diện tích đất đã bán cho ông G và ông G đã bán cho nguyên đơn, như vậy cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “ *Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất thuê*” và áp dụng Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 133,1m<sup>2</sup> (đo đạc theo hiện trạng) nằm trong cùng thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình.

Phía bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án “ K đòi quyền sử dụng đất thuê” là đúng quy định của pháp luật bởi vì nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã mua của ông G diện tích đất trên và ông G mua của bị đơn nên buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đã cho bị đơn mượn. Tuy nhiên yêu cầu khởi K của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận vì diện tích đất mà nguyên đơn đang đòi bị đơn phải trả là diện tích đất vườn do nguyên đơn đã thuê của UBND xã T từ năm 1992, bị đơn đã nộp thuế cho UBND xã. Việc ông V bán cho ông G là không đúng quy định của pháp luật, là hợp đồng vô hiệu vì quyền sử dụng diện tích đất thuê đó là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà M2 nhưng ông V tự ý bán, bà M2 không biết, không ký vào giấy tờ mua bán, việc mua bán không thông qua chính quyền địa phương. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất đã mượn nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất giữa các bên. Vì vậy bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi K của nguyên đơn và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm : Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm , Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng ; các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào

các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm , Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự , không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1 làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm do đó kháng cáo của bà M1 được thụ lý và đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông G, bà Hoa đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt nhiều lần không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bà Nguyễn Thị M1 thấy:

[3.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi K về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất do UBND xã đã cho cá nhân, hộ gia đình thuê. Bị đơn và diện tích đất có tranh chấp tại thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thái Bình giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Nguyên đơn khởi K bị đơn phải trả lại diện tích đất có nguồn gốc là của UBND xã T cho bị đơn thuê từ năm 1992. Sau đó bị đơn đã bán cho ông G, bà Hoa ½ diện tích đất đã thuê và ông G bà Hoa đã bán cho nguyên đơn từ năm 1994. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì bị đơn không mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất đã thuê với nguyên đơn, việc mua bán giữa ông V với ông G, bà Hoa là không đúng pháp luật, bị đơn đã sử dụng đất từ năm 1992 đến nay, không mượn đất của nguyên đơn nên không phải trả. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các hợp đồng giữa các bên mà chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích nguyên đơn đã mua. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất thuê” là phù hợp.

[3.2] Về áp dụng pháp luật: Nguyên đơn khởi K đối với bị đơn về việc đòi quyền sử dụng đất thuê. Căn cứ nguyên đơn đòi lại quyền sử dụng đất thuê vì theo

nguyên đơn, năm 1994 nguyên đơn mua đất của ông Nguyễn Văn G (trước đó ông G đã mua đất của bị đơn). Thời điểm cho mượn đất như nguyên đơn trình bày cũng như giấy biên nhận bán đất giữa nguyên đơn và ông G được lập năm 1994. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 1993 và Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 52-LCT/HDDNNN ngày 07/5/1991 về Hợp đồng dân sự để giải quyết vụ án là phù hợp.

[3.3] Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu khởi K buộc bị đơn phải trả lại 1/2 thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình, có diện tích 188m<sup>2</sup> đất nông nghiệp khác (theo đo đạc hiện trạng năm 2007), chủ sử dụng là UBND xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản xác định: Hiện trạng thửa đất đang có tranh chấp có diện tích 133,1m<sup>2</sup> (nằm trong cùng thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Thửa đất đang có tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông G lưu không đường 39A dài 5,98m (phần lưu không đường dài 9,92m); Phía Tây G sông Sa Lung dài 6,41m; Phía Nam G Khách sạn Hoàng Gia dài 13,91m+ 5,90m+ 1,80m; Phía Bắc G đất V, M2 dài 12,45m + 9,25m. Trên diện tích đất đang tranh chấp, gia đình ông V bà M2 đã xây một bức tường bao ngăn giữa phần đất tranh chấp và phần đất lưu không đường 39. Kết quả xác minh thể hiện thửa đất các bên đang có tranh chấp theo sổ mục kê năm 1986 lưu tại UBND xã T thì thuộc một phần thửa đất số 222, có diện tích 595m<sup>2</sup> vườn ươm, chủ sử dụng là hợp tác xã. Tại bản đồ đạc năm 2007 thể hiện thửa đất số 1191 tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T có diện tích 188m<sup>2</sup> đất nông nghiệp khác, chủ sử dụng là UBND xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. UBND xã T xác nhận thửa đất trên thuộc đất hành lang giao thông và hành lang thủy lợi thuộc UBND xã quản lý. Diện tích đất này được UBND xã T cho ông ông Đỗ Trọng K thuê từ trước năm 1992. Đến nay mặc dù các bên không lưu giữ được hợp đồng thuê đất nhưng các bên tham gia giao dịch (đại diện UBND xã T và gia đình ông K) và sau này là ông V, ông G, ông Th đều thừa nhận đất này là đất thuê của UBND xã T. Đến ngày 24/10/1992 ông K viết giấy chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất thuê cho ông V, việc bán đất thuê trên được UBND xã T đồng ý thể hiện phiếu thu nộp tiền thuê đất ngày 24/10/1992. Như vậy, có căn cứ xác định quyền thuê thửa đất trên đã được chuyển giao từ ông K sang ông V từ năm 1992 có được sự đồng ý của UBND xã T và ông V đã nộp tiền thuê đất. Sau đó đến ngày 07/3/1994 (âm lịch) ông V viết giấy bán một phần diện tích đất đã thuê cho ông G, bà Hoa. Ngày 19/8/1994 (âm lịch) ông G lại viết giấy bán cho ông Th (theo lời trình



bày và tài liệu do ông Th, bà M1 cung cấp) nhưng các bên tự viết giấy tờ mua bán với nhau, không thông qua chính quyền địa phương và không được chủ sử dụng đất hợp pháp đồng thời là bên cho thuê đất là UBND xã T đồng ý cho thuê lại, điều này là không đúng với quy định của pháp luật.

Theo quy định của Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực từ ngày 15/10/1993, hết hiệu lực ngày 01/7/2004 thì người sử dụng đất có quyền chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, được ghi nhận trong khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo các Điều 31, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 13, Điều 14 Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 52-LCT/HDDNNN ngày 07/5/1991 về hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng dân sự.

Nguyên đơn cho rằng việc ông V đã nộp số tiền 200.000 đồng tiền thuê đất từ năm 1992 cho đến nay UBND xã T không thu các khoản tiền nào khác, như vậy cần xác định ông V đã nộp tiền 1 lần cho cả quá trình thuê nên ông V có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Kết quả xác minh tại UBND xã T và UBND huyện H đều xác định số tiền 200.000 đồng ông V đã nộp là tiền thuê đất hàng năm không phải là thu tiền thuê đất 1 lần cho cả quá trình thuê. Hội đồng xét xử nhận thấy thửa đất nêu trên ông V thuê của UBND xã T, thuộc hành lang giao thông và hành lang thủy lợi sông Sa Lung, thuộc quyền quản lý của UBND xã T. UBND xã T và UBND huyện H đều xác định diện tích đất này không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác. UBND huyện H không có kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở để hợp pháp hóa quyền sử dụng đất cho người dân đã thuê. Do đó, việc mua bán, chuyển nhượng đối với diện tích đất trên là trái với quy định của pháp luật. Do ông Th, bà M1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh mình là người được UBND xã T đồng ý cho thuê hợp pháp đối với diện tích trên, đồng thời không xuất trình được tài liệu chứng cứ về việc cho ông V mượn diện tích đất đang có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi K của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp.

Đối với các giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê giữa ông V với ông G bà Hoa; giữa ông G với ông Th, bà M1, quá trình giải quyết vụ án, các bên đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết do đó được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu khởi K và yêu cầu kháng cáo của ông Th, bà M1 về việc yêu cầu bị đơn là

ông Nguyễn Văn V và bà Bùi Thị M2 trả lại quyền sử dụng đất thuê là diện tích đất 133,1m<sup>2</sup> (đo đạc theo hiện trạng) nằm trong cùng thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình là không có căn cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm, không phát sinh các tình tiết, tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, người kháng cáo không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M1 như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tại phiên tòa là phù hợp và đúng pháp luật.

[3]Về án phí và chi phí tố tụng: Yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1 không được chấp nhận nên bà M1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà M1 đã trên 60 tuổi, thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 227, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

**I.** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thái Bình. Cụ thể:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 31, khoản 3 Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 13, Điều 14 Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 52-LCT/HDDNNN ngày 07/5/1991 về Hợp đồng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi K của nguyên đơn là ông Tống Văn Th và bà Nguyễn Thị M1 về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn V và bà Bùi Thị M2 trả lại quyền sử dụng đất thuê là diện tích đất 133,1m<sup>2</sup> (đo đạc theo hiện trạng) nằm trong cùng thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 9, thôn Thanh Triều, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông G lưu không đường 39A dài 5,98m (phần lưu không đường dài 9,92m); Phía Tây G sông Sa Lung dài 6,41m; Phía Nam G Khách sạn Hoàng Gia dài 13,91m+ 5,90m+ 1,80m; Phía Bắc G đất V, M2 dài 12,45m + 9,25m (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Tống Văn Th và bà Nguyễn Thị M1 phải chịu chi

phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ông Th, bà M1 đã nộp đủ.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Tống Văn Th và bà Nguyễn Thị M1.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 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.

**II. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M1.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 16/9/2022.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân và Chi cục Thi hành án dân sự huyện H;
- UBND xã T, huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Vũ Duy Luân**



**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Các Thẩm phán**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lưu Toàn Nghĩa      Lương Hải Yến**

**Vũ Duy Luân**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Các Thẩm phán**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lưu Toàn Nghĩa      Lương Hải Yến**

**Vũ Duy Luân**