

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 132/2020/DS-GĐT

Ngày: 08-7-2020

V/v tranh chấp về hợp đồng thuê đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phan Thanh Tùng.

2. Ông Lê Thành Văn.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp về hợp đồng thuê đất*” giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Cụ Trần Thị L, sinh năm 1925 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ L: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956, địa chỉ: ấp 2, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959, ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965, ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1958, bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954).

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Ấp 4, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn cụ Trần Thị L trình bày:

Ngày 22-10-1989, cụ lập hợp đồng cho bà Nguyễn Thị K mượn 674m² đất (đo đạc thực tế là 765m²), thuộc thửa 194-1 (thửa mới), tờ bản đồ số 9, xã An Hóa, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, trong thời hạn 20 năm với giá 2,6 chỉ vàng 24k. Năm 1994, cụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng không kê khai phân đất cho bà K mượn vì chưa hết thời hạn theo hợp đồng. Nay cụ khởi kiện yêu cầu Tòa

án buộc bà K trả lại 765m² đất, cụ đồng ý trả lại 2,6 chỉ vàng và bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bà K.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Ngày 22-10-1989, sau khi cụ Trần Thị L lập hợp đồng cho bà thuê 765m² đất với giá 2,6 chỉ vàng 24k thì cụ L nói vẫn chưa đủ tiền trả nợ nên lập một hợp đồng khác (cùng ngày) “bán đứt” cho bà phần đất trên với giá 4,6 chỉ vàng 24k nên bà đưa thêm cho cụ L 02 chỉ vàng. Trong “Tờ bán đứt đất vườn” có chữ ký của các con cụ L (ông Nguyễn Hữu C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn M) và 02 người làm chứng (bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tâm Đ). Năm 1994, bà đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của cụ L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2016/DS-ST ngày 23-9-2016, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị L là ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Hữu C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả lại phần đất cho mượn theo hợp đồng (tờ cho mượn đất đề ngày 20-10-1989) theo đo đạc thực tế là 765m², thuộc một phần thửa 194, tờ bản đồ số 9 (theo hồ sơ đo đạc là thửa 194-1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0447832 ngày 16-4-1994 cấp cho bà Nguyễn Thị K.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Bản án sơ thẩm bị đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2017/DS-PT ngày 04-01-2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị L về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị K.

Buộc bà Nguyễn Thị K trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ L, gồm ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị T, 765m² đất, một phần thửa số 194, tờ bản đồ số 9 (thửa mới số 194-1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0447832 ngày 16-4-1994 cấp cho bà Nguyễn Thị K.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ L, gồm ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị T liên đới trả giá trị cây trồng cho bà Nguyễn Thị K là 18.500.000 đồng và được sở hữu những cây trồng trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác.

Ngày 13-3-2017, bà Nguyễn Thị K có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị số 341/2019/KN -DS ngày 11-12-2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2016/DS-ST ngày 23-9-2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc đất tranh chấp là một phần trong diện tích 5.200m² đất tọa lạc tại xã An Hóa, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ Nguyễn Văn A, cụ Trần Thị L. Năm 1982, cụ Cấn chết. Theo “Tờ cho mượn đất” ngày 22-10-1989 do hai bên đương sự cung cấp thì cụ L và các con, gồm ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu C, đồng sở hữu đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích đất trên, cho bà Nguyễn Thị K mượn 674m² đất (đo đạc thực tế là 765m²) với giá 2,6 chỉ vàng 24k trong thời hạn 20 năm. Hết thời hạn thuê, bên cho thuê sẽ trả lại 2,6 chỉ vàng cho bà K. Còn theo “Tờ bán đứt đất vườn” ngày 22-10-1989 do bà K cung cấp thì cụ L cùng các con (ông Nhã, ông Châu, ông Thông, ông Minh) “bán” phần đất trên cho bà K với giá 02 chỉ vàng 24k, nhưng bà K cho rằng giá bán là 4,6 chỉ vàng 24k (02 chỉ ghi trong giấy bán và 2,6 chỉ ghi trong giấy cho mượn đất). Cả hai tờ giấy trên đều thể hiện chữ ký của bà K, ông A, ông T, ông M và hai người làm chứng là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Tâm Đ. Còn ông N có ký tên trong tờ cho mượn đất. Chữ ký của cụ L do người khác ký thay do cụ L không biết chữ. Cụ L và các con cho rằng không có việc “bán đứt” đất cho bà K và không thừa nhận chữ ký trong “Tờ bán đứt đất vườn”.

[2] Tại Kết luận giám định số 193/KLGD ngày 15-8-2011, xác định chữ ký của ông A, ông T, ông M trong “Tờ bán đứt đất vườn” là đúng (kể cả chữ ký của người làm chứng - ông Đ). Trong thực tế, bà K nhận đất từ thời điểm hai bên thực hiện giao dịch (năm 1989), trồng cây lâu năm trên đất, đăng ký công khai theo quy định của pháp luật và đã được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994. Cụ L và các con đều

biết nhưng không phản đối. Mặt khác, cụ L cũng đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất cùng năm với bà K, nhưng không đăng ký phần đất tranh chấp.

[3] Mặc dù Tòa án cấp phúc thẩm kết luận giao dịch giữa các bên là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, nhưng không giải quyết thỏa thuận của các bên trong hợp đồng là khi nguyên đơn chuộc đất sẽ trả lại số tiền thuê đất (2,6 chỉ vàng 24k) và tiền lãi “theo thị trường” cho bà K là không đúng.

[4] Trong trường hợp này, khi giải quyết lại vụ án, nếu không có chứng cứ nào khác thì cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Trường hợp không có căn cứ công nhận hợp đồng thì tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 341/2019/KN-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2017/DS-PT ngày 04-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2016/DS-ST ngày 23-9-2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre về vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng thuê đất*” giữa nguyên đơn là cụ Trần Thị L với bị đơn là bà Nguyễn Thị K.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND H.Châu Thành, T.Bến Tre;
- Chi cục THADS H.Châu Thành, T.Bến Tre;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường