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

Bản án số: 245/2022/DS-PT
Ngày 14-9-2022
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 DÂNTỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dântỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/2022/TLPT-DS ngày 12/8/2022 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2022/QĐ-PT ngày 26/4/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1.Ông Nguyễn Thái C, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp Gi, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp A1, xã A, huyện B, Bến Tre

4. Anh Trần Lý T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp x, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre

5. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp x, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre

6. Ông Nguyễn Khắc N, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp Gi, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà C, L, L1, T, Đ: Ông Nguyễn Khắc N, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp Gi, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Trung H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

Người kháng cáo: Bị đơn Lê Thị Thu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Khắc N trình bày:

Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 7, diện tích chung 1722 m^2, tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do mẹ của các nguyên đơn là bà Võ Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của tập đoàn cấp cho hộ gia đình bà Võ Thị K.

Bà Võ Thị K mất ngày 25/3/2002, hàng thừa kế thứ nhất của bà K gồm: Nguyễn Khắc N, Nguyễn Thái C, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị Kim L, Trần Thị Đ, Trần Lý T.

Ngày 01/5/2008, ông cho ông Phạm Trung H thục thửa đất trên thời hạn 10 năm (từ ngày 01/5/2008 đến 01/5/2018) với giá 08 chỉ vàng 24k. Việc thục đất, hai bên có làm "Tờ hợp đồng cho mướn ruộng" ngày 01/5/2008, ông và ông H cùng hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn D và ông Mai Văn N ký tên. Sau khi giao kết hợp đồng, hai bên đã giao nhận vàng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng, ông sẽ trả lại cho ông H 08 chỉ vàng 24k còn ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả đất cho ông. Khi hết hạn thục, do ông chưa có vàng để chuộc lại đất nên để cho ông H tiếp tục sử dụng đất.

Đến ngày 24/2/2020, ông có giao cho ông H số tiền 36.800.000 đồng (tương đương 08 chỉ vàng 24k) tại nhà ông H để chuộc lại đất và ông H có trả lại cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Lúc đó, có mặt ông, bà V, ông H và một người cháu của ông H. Khi đó, ông có yêu cầu

ông H trả lại tờ hợp đồng cho mướn đất ruộng ngày 01/5/2008 nH ông H viện có nói đã nhận đủ tiền và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi thì coi như kết thúc, nên không giao lại cho ông tờ hợp đồng và cũng không chịu làm biên nhận nhận tiền. Ngoài ra, lúc đó đôi bên còn thỏa thuận ông sẽ cho ông H sử dụng thửa 71, tờ bản đồ số 7 thêm thời gian 01 tháng thì mới bàn giao đất, ông có viết 01 bản giấy tay thỏa thuận này giao cho ông H giữ. Ông cũng có dùng điện thoại ghi âm, ghi hình lại quá trình hai bên giao trả tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nH sau đó ông bị mất điện thoại nên không còn chứng cứ gì. Về người chứng kiến, do đó là cháu của ông H nên ông không cung cấp T tin về người này do lời khai sẽ không khách quan. Nguồn tiền ông trả cho ông H là từ tiền ông Thuật (người ông thỏa thuận sẽ cho thuê thửa 71, tờ bản đồ số 7) đưa cho ông. Ngày ông trả tiền cho vợ chồng ông H, ông Thuật có đi cùng tới nhà ông H nH chỉ đứng ở ngoài mà không vào nhà.

Đối với tờ hợp đồng thuê đất vào tháng 4/2019 mà phía bị đơn cung cấp, ông thừa nhận vào tháng 4/2019, ông và ông H có đến Ủy ban xã An Hiệp để chứng thực "Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất", nội dung ông cho ông H thuê đất tiếp tục 10 năm, từ ngày 20/4/2019 đến ngày 20/4/2029 với giá 13 chỉ vàng 24k (đã bao gồm 08 chỉ vàng của hợp đồng ngày 01/5/2008). Ông và ông H đã ký tên vào bản hợp đồng này. Phía bà V yêu cầu mang hợp đồng đến UBND xã chứng thực nên cùng ngày hôm đó, ông và vợ chồng ông H đã đến UBND xã để chứng thực hợp đồng nhưng Ủy ban xã không chứng thực do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do bà K đứng tên nên không đủ cơ sở pháp lý. Ông H, bà V mang hợp đồng về, cũng không đồng ý đến trưởng ấp để xác nhận nên hợp đồng không được thực hiện. Sau đó, ông thỏa thuận cho ông Lương Văn Thuật thuê đất nên đến ngày 24/02/2020, ông đã giao đủ cho ông H 36.800.000 đồng (tương đương 08 chỉ vàng 24k) để chuộc lại đất và ông H có trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên.

Ông H đã nhận đủ 36.800.000 đồng, tương đương 08 chỉ vàng 24K và hứa sẽ giao trả đất sau thời hạn 01 tháng nhưng không thực hiện việc trả đất. Các nguyên đơn đã gửi đơn yêu cầu giải quyết đến Ủy ban nhân dân xã An Hiệp, dù Ủy ban xã nhiều lần tổ chức hòa giải nhưng ông H cố ý tránh mặt không đến. Nay các nguyên đơn yêu cầu ông Phạm Trung H và bà Lê Thị Thu V giao trả lại cho các nguyên đơn phần đất thuộc thửa 71, tờ bản số 7 (số thửa mới là thửa 43, tờ bản đồ số 10), diện tích qua đo đạc thực tế 1673.8m^2 tọa lạc xã A, huyện B do bà Võ Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu xem xét tính pháp lý của "tờ hợp đồng cho mướn ruộng" ngày 01/5/2008 do hợp đồng này đã hết hạn. Nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn bồi thường bất cứ khoản tiền nào.

Theo bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bị đơn Phạm Trung H và bà Lê Thị Thu V trình bày:

Ông thừa nhận vào ngày 01/5/2008, vợ chồng ông có nhận thục từ ông Nguyễn Khắc N thửa đất đất số 71, tờ bản đồ số 7, diện tích 1722 m^2, thời hạn thục là 10 năm (từ ngày 01/5/2008 đến 01/5/2018) với giá 08 chỉ vàng 24k. Hai bên có làm "Tờ hợp đồng cho mướn ruộng" ngày 01/5/2008, có ông, ông N và hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn D và ông Mai Văn N ký tên. Sau khi giao kết hợp đồng, ông đã giao nhận vàng cho ông N và ông N giao giấy chứng nhận quyền sử đất cho vợ chồng ông giữ. Hai bên thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng, ông N sẽ trả lại cho vợ chồng ông 08 chỉ vàng 24k, còn vợ chồng ông thì trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả đất cho ông N. Đến khi kết thúc thời hạn thục đất, ông N chưa trả vàng nên vợ chồng tiếp tục sử dụng đất.

Đến tháng 4/2019, ông cùng ông N đến Ủy ban xã An Hiệp để chứng thực "Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất", nội dung ông N cho ông thuê đất tiếp tục 10 năm đến tháng 4/2029 với giá 13 chỉ vàng 24k (vợ chồng ông sẽ giao thêm 05 chỉ vàng 24k) nhưng Ủy ban xã không chứng thực do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do bà K đứng tên chứ không phải ông N. Do đó, đôi bên không thể giao kết hợp đồng như nêu trên mà để vậy cho thuê tiếp không thay đổi với giá cũ là 08 chỉ vàng 24K.

Khoảng tháng 5/2019, ông N có qua nhà ông hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 71, tờ bản đồ số 7 với lý do để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông N rồi ông N bán đất cho ông. Vì vậy ông đã cho ông N mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông cho ông N mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diễn ra tại tại nhà ông, khi đó chỉ có ông N và vợ chồng ông, không có người nào khác.

Nay ông không có yêu cầu gì đối với "Tờ hợp đồng cho mướn ruộng" ngày 01/5/2008 và ông chỉ đồng ý trả đất cho các nguyên đơn khi ông N trả lại cho ông 08 chỉ vàng 24K.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử.Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:25/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã áp dụng: Điều 472, 474, 482, 500 của Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Buộc bị đơn Phạm Trung H, Nguyễn Thị Thu V phải trả cho các nguyên

đơn Nguyễn Thái C, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị L1, Trần Lý T, Trần Thị Đ, Nguyễn Khắc N thửa đất 71, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: Lúa, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1722m^2 diện tích qua đo đạc thực tế là 1673.9m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.(có họa đồ kèm theo)

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

Ngày 07/4/2022, bị đơn bà Lê Thị Thu V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thu V, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, buộc bà Lê Thị V và ông Phạm Trung H có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn Nguyễn Thái C, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị L1, Trần Lý T, Trần Thị Đ, Nguyễn Khắc N đất 71, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: Lúa, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1722m^2 diện tích qua đo đạc thực tế là 1673.9m^2. Đồng thời buộc nguyên đơn ông Nguyễn Khắc N phải trả lại cho bà Lê Thị Thu V và ông Phạm Trung H 08 chỉ vàng 24K theo thỏa thuận tại "Tờ hợp đồng cho mướn ruộng ngày 01/5/2018".

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã 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 bà Lê Thị Thu V; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ "Tờ hợp đồng cho mướn ruộng" ngày 01/5/2008 thấy rằng: Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 7, diện tích chung 1722 m^2, tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do mẹ của các nguyên đơn là bà Võ Thị K đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của tập đoàn cấp cho hộ gia đình bà Võ Thị K.

Tại thời điểm cấp đất, hộ bà Võ Thị K gồm bà K, ông Nguyễn Thái C và ông Nguyễn Khắc N. Bà K mất năm 2002 và hàng thừa kế thứ nhất của bà K

bao gồm các nguyên đơn trong vụ án. Tờ hợp đồng cho mướn ruộng ngày 01/5/2008 đối với thửa đất 71, tờ bản đồ số 7 được ký kết giữa ông Phạm Khắc N và ông Phạm Trung H, thời điểm này bà K vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông N không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đứng ra xác lập giao dịch này là không phù hợp. Tuy nhiên, do hợp đồng đã hết hạn vào năm 2018, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng không có yêu cầu gì đối với Tờ hợp đồng cho mướn ruộng này, mà chỉ yêu cầu trả vàng và trả đất; nên không xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thu V: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng các nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh đã trả cho bị đơn số tiền 36.800.000 đồng (tương đương 8 chỉ vàng 24K) để chuộc lại đất. Tại tờ hợp đồng cho mướn ruộng ngày 01/5/2018 thì hai bên có thỏa thuận như sau "Sau khi hai bên kết thúc hợp đồng Bên A hoàn trả cho bên B vàng 8 chỉ (tám chỉ). Bên B giao lại thửa đất và sổ đỏ cho bên A.". Theo đó, mặc dù bị đơn đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng các nguyên đơn không chứng minh được là đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn, như vậy có căn cứ xác định các bên chưa thực hiện xong điều kiện theo như tờ hợp đồng cho mướn ruộng ngày 01/5/2018. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà V và ông H cũng đồng ý trả lại đất cho các nguyên đơn nếu các nguyên đơn trả vàng lại cho bị đơn.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận một phần. Bị đơn ông Phạm Trung H, bà Lê Thị Thu V phải có nghĩa vụ trả lại thửa đất 71, tờ bản đồ số 7 cho các nguyên đơn; đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn 08 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, trong giao dịch mướn đất ruộng chỉ có ông Nguyễn Khắc N là người đứng ra giao dịch và nhận vàng, nên buộc ông N phải có nghĩa vụ trả lại vàng cho bị đơn là phù hợp.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của bà V là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị Thu V không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thu V;

Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 472, 474, 482, 500 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Buộc bị đơn Phạm Trung H, Nguyễn Thị Thu V phải trả cho các nguyên đơn Nguyễn Thái C, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị L1, Trần Lý T, Trần Thị Đ, Nguyễn Khắc N thửa đất 71, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: Lúa, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1722m^2 diện tích qua đo đạc thực tế là 1673.9m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Khắc N có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Phạm Trung H, bà Lê Thị Thu V 08 chỉ vàng 24K.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn Phạm Trung H, Nguyễn Thị Thu V phải trả lại cho các nguyên đơn chi phí tố tụng là 1.525.000 (Một triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc bị đơn Phạm Trung H, Nguyễn Thị Thu V phải nộp án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.014.000 (ba triệu không trăm mười bốn nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004381 ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

4. Án phí phúc thẩm : Hoàn lại cho bà Lê Thị Thu V 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004023 ngày 07

tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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 N 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Hữu Lương