

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 184/2023/DS-PT
Ngày 11-5-2023
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 DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2023/TLPT-DS ngày 16/02/2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 817/2023/QĐ-PT ngày 27/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ban Khánh tiết Đình A

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Võ Trần D, sinh năm 1992

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

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1940

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1993

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị T1 - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1970

3.2. Chị Cao Thị Mỹ D1, sinh năm 1980

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

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1993

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

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn Ban Khánh tiết Đình A và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng năm 1985, Ban Khánh tiết Đình A cho bà Nguyễn Thị H thuê diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 275, tờ bản đồ số 5). Khi thuê đất, hai bên có thỏa thuận thuê đất theo hình thức hàng năm, giá thuê đất là 04 gạ lúa/năm và việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ. Khi nào Đình A có nhu cầu lấy lại đất để phục vụ mục đích cộng đồng thì bà H sẽ hoàn trả lại đất. Thửa đất tranh chấp hiện chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đình A chỉ đứng tên trong sổ mục kê.

Hiện trạng đất khi cho thuê đã là đất gò nên bà H không có bồi lấp thêm mà chỉ đến xây 01 căn chòi tạm buôn bán nước cho dân đá bóng, sau đó tu sửa nhiều lần. Ngôi nhà hiện tại trên đất tranh chấp được bà H xây năm 2007, sau khi căn chòi cũ bị bão làm sập. Khi bà H xây ngôi nhà hiện tại, Đình A cũng có ý kiến nhưng do bà H nói chỉ xây nhà tạm nên Đình A không có ngăn cản. Năm 2016, Đình A vẫn còn muốn tiếp tục cho bà H thuê đất nên yêu cầu bà H, anh M lập hợp đồng thuê bằng văn bản nhưng bà H, anh M không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Sau khi tranh chấp, bà H và anh M xây dựng thêm chuồng bò, nhà tắm phía sau và trồng thêm một số cây cối. Do đó, diện tích mà bà H và anh M, chị D1 đang quản lý sử dụng là 793,7m². Trên đất có 01 ngôi nhà, 01 nhà tắm, 01 chuồng bò, 01 nền chuồng bò cũ tráng xi măng và nhiều cây cối. Những công trình, cây cối trên đất đều do gia đình bà H, anh M, chị D1 xây cất và trồng trọt. Riêng 01 cây dầu lớn trước nhà bà H là của Đình A trồng.

Quá trình cho thuê đất, bà H vẫn đóng tiền thuê đất đầy đủ. Giai đoạn trước là đóng lúa, đến khoảng năm 2010 đến năm 2016 thì bà H quy đổi ra thành tiền để đóng. Việc bà H đóng tiền và lúa không có làm giấy tờ. Đến năm 2016, thì phát sinh tranh chấp nên gia đình bà H ngưng không đóng nữa.

Về vấn đề đóng thuế đất, Đình A được miễn đóng thuế sử dụng đất. Riêng những người dân đến thuê đất của Đ1 thì phải đóng thuế sử dụng đất. Do đó, phần đất tranh chấp từ trước đến nay đều do bà H đóng thuế.

Ngoài bà H, từ năm 1975 đến năm 1985, Ủy ban nhân dân xã A có trưng dụng một phần đất làm sân banh, sau đó trả lại nên Đình A có cho một số hộ dân khác thuê. Cụ thể, Đình A còn cho bà Lê Thị S thuê đất từ năm 1985 đến năm 1992, cho ông Lê Huỳnh L và ông Đặng văn T2 thuê đất từ năm 1975 đến năm 1985.

Nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 di dời tài sản (nhà ở cùng toàn bộ tài sản liên quan) trả lại cho Đình A phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 793,7m² thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5). Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo đơn phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bà H (đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D2) trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 793,7m² thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5). Về nguồn gốc, đất tranh chấp do cha của bị đơn là ông Nguyễn Văn Q khai hoang và cho lại bị đơn từ năm 1972. Năm 1973, bị đơn cất nhà lá, sau nhiều lần sửa chữa đến năm 1993 bị đơn xây nhà kiên cố. Ngoài ra, bị đơn còn xây các công trình khác như nhà vệ sinh, chuồng bò vào thời điểm năm 2005 - 2006 và trồng nhiều cây trồng trên đất. Trên đất còn có 01 cây dầu do cha của bị đơn trồng 70 năm. Bị đơn cũng đã bồi lấp, tôn tạo đất trong một thời gian dài, làm tăng thêm giá trị đất. Tuy nhiên, do việc bồi lấp, tôn tạo trong suốt thời gian dài nên bị đơn không đưa ra được số liệu cụ thể là bao nhiêu.

Gia đình bị đơn đã sử dụng đất tranh chấp từ năm 1972 liên tục đến năm 2019 thì phát sinh tranh chấp. Đối với 02 Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã A ngày 29/6/2016 và ngày 03/11/2016, bị đơn không tham gia nên không thừa nhận 02 biên bản này. Mặt khác, nội dung 02 biên bản này cũng không hợp lý vì 02 biên bản này có nội dung thể hiện việc bà H và anh M thừa nhận đây là đất thuê của Đ1 và Đ1 đồng ý cho thuê tiếp thì không có lý do gì 02 bên lại phát sinh tranh chấp.

Khi ở trên đất, gia đình bà H luôn thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ. Số biên lai đóng thuế nộp cho Tòa là số biên lai còn giữ lại. Do cuộc sống khó khăn, phải lo kiếm tiền, lúc trước cũng đi đi về về giữa Thành phố Hồ Chí Minh và huyện B để làm thuê nên giai đoạn Nhà nước có chủ trương đăng ký kê khai đất thì bị đơn không có kê khai phần đất bà H đang sống. Đến năm 2019, bà H phát hiện thửa đất của mình đã được đo nhập vào thửa đất 311 và 313 của Đ1 nên bà H có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đ2 để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do Đình A ngăn cản nên không đo đạc, tách sổ được. Bà H có nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất nhưng do bà H là người đang quản lý, sử dụng đất nên Tòa án không thụ lý. Do thiếu hiểu biết nên bà H chỉ đăng ký kê khai 02 thửa đất ruộng theo hướng dẫn của UBND xã A mà không để ý đến việc đăng ký kê khai thửa đất đang tranh chấp, bị đơn đã có sự nhầm lẫn khi cho rằng 01 trong 02 thửa đất lúa là phần đất nhà đang tranh chấp. Mặt khác, diện tích trên sổ mục kê tại thời điểm

nguyên đơn đăng ký là hơn 5.000m² nhưng diện tích đất của Đình A hiện tại là trên 12.000m², gấp đôi con số ban đầu là vô lý. Thời điểm nguyên đơn đăng ký sổ mục kê năm 1994 thì trên đất đã có nhà và tài sản của bị đơn nên việc nguyên đơn đăng ký vào sổ mục kê là không đúng. Ngoài ra, những người làm chứng như bà Q1, ông L, ông T2 cho rằng bị đơn thuê đất của Đ1 nhưng không có căn cứ, anh M cũng đang xảy ra mâu thuẫn với những người này nên lời khai của người làm chứng là không khách quan. Bà S cũng là người đi thuê đất Đ1 nhưng lại có hợp đồng, trong khi bà H thì không có hợp đồng thuê là điều vô lý.

Ngoài phần đất tranh chấp, bị đơn còn 01 phần đất ruộng, không còn phần đất nào khác (trước đây là 02 thửa, theo số liệu Vlap năm 2014 thì đã nhập vào thành 01 thửa). Hiện trên đất tranh chấp có 01 ngôi nhà, 01 nhà tắm, 01 chuồng bò, 01 nền chuồng bò cũ tráng xi măng và nhiều cây cối do gia đình bà H, anh M, chị D1 xây cất và trồng trọt. Bà H chỉ có 01 ngôi nhà trên đất tranh chấp, ngoài ra không còn sinh sống trên ngôi nhà nào khác. Ngôi nhà và phần đất ở phía đối diện mà hồ sơ vụ án đề cập đến là của em ruột bà H, bà H chỉ tới lui, không ở trên ngôi nhà này.

Theo bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì giữa bà H và Đình A không có hợp đồng thuê đất như nguyên đơn trình bày. Do đó, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố về việc công nhận cho bị đơn quyền sử dụng phần đất có diện tích 793,7m² thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần ngôi nhà và những cây trồng trên đất cũng như công sức bồi lấp đất, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ngoài ra bị đơn không có yêu cầu gì khác.

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: 93/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã áp dụng các Điều 119, 472, 474, 482, 500 Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 26 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 và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 phải di dời nhà, chuồng bò, nhà tắm, nền chuồng bò cũ cùng toàn bộ cây trồng trên đất trả lại cho Đình A phần đất có diện tích 793,7m² thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 793,7m² thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5), tọa

lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 15/9/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Đối với 02 biên bản hoà giải năm 2016, bị đơn không thừa nhận, không có chữ ký của bị đơn, tại thời điểm năm 2016 Đình A chưa thành lập Ban Khánh tiết, theo nội dung biên bản ông H1 là người trình bày nhưng ông L1 lại là người kí tên. Ủy ban nhân dân xã xác nhận đất cho thuê nhưng không có căn cứ nào kèm theo, xác nhận của Ủy ban cũng không thống nhất khi thì cho rằng cho thuê 500m², khi thì xác nhận cho ở nhờ trên diện tích 500m² sau đó diện tích có tăng lên. Đại diện Ủy ban nhân dân xã cung cấp thông tin là ông Q2 nhưng ông Q2 không có tham gia buổi hoà giải. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện bị đơn có trả lúa, trả tiền thuê. Ngoài ra, theo xác minh những người ở địa phương thì trình bày của họ có sự khác nhau về thời điểm bị đơn ở trên đất và sự thay đổi của diện tích đất. Từ đó, không đủ cơ sở để xác định có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Về việc đăng ký kê khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày Đình A không có đăng ký kê khai mà do Nhà nước tự cấp. Đối với bị đơn, do có sự nhầm lẫn giữa thửa đất lúa với thửa đất tranh chấp nên bị đơn không có đăng ký kê khai, việc lầm lẫn này là điều bình thường vì bà H là người lớn tuổi, đồng thời hai diện tích đất cũng tương đương nhau. Hơn nữa, gia đình bà H có hoàn cảnh khó khăn, chỉ có căn nhà duy nhất trên phần đất tranh chấp nên cấp sơ thẩm buộc di dời tài sản trả đất là không phù hợp. Đối với yêu cầu phản tố, gia đình bị đơn ở trên đất trên 30 năm, có hàng rào ngăn cách giữa phần đất tranh chấp với đất của Đ1, quá trình quản lý đất đã xây nhà kiên cố, có đóng thuế hàng năm nên có thể xác lập quyền sở hữu theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, anh M, chị D2 sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử 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: Theo kết quả xác minh và kết quả lấy lời khai của các nhân

chứng thì không đồng nhất, không đủ cơ sở kết luận gia đình bà H ở trên đất vào thời gian nào. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ diện tích đất của Đ1 khi đăng ký kê khai lần đầu, sổ mục kê lập lần đầu để đánh giá phần đất của Đ1 có bao gồm phần đất đang tranh chấp hay không là thiếu sót. Thời điểm nguyên đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1993 thì trên đất đã có nhà và tài sản của bị đơn nên việc nguyên đơn đăng ký vào sổ mục kê là không đúng trình tự thủ tục. Cấp sơ thẩm căn cứ 02 biên bản hòa giải tại xã A vào ngày 29/6/2016 và 03/11/2016 xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của Đình A cho gia đình bà Nguyễn Thị H thuê vào năm 1985 là không phù hợp bởi vì đây là tài liệu phô tô, ông Q2 không phải thành viên Hội đồng hòa giải nên không thể xác định chính xác. Bên cạnh đó, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bà H có thuê đất của Đ1, không chứng minh được bà H có đóng lúa hay trả tiền thuê đất cho Đ1, bà H không thừa nhận có thuê đất của Đ1. Nhận thấy, Tòa thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng lại tuyên chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu công nhận đất của bị đơn là chưa đủ cơ sở vững chắc. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm số: 93/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri để giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 còn trong hạn luật định, nội dung đảm bảo theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 793,7m², kí hiệu (1), thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 thì là thửa 275, tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên trong sổ mục kê là Đình A tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng giữa hai bên có hợp đồng thuê đất (không lập thành văn bản), do nguyên đơn có nhu cầu sử dụng đất và bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại đất cho nguyên đơn. Trong khi đó, bị đơn cho rằng giữa hai bên không có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp là do ông Q khai hoang để lại cho bà H quản lý từ năm 1972 đến nay nên không đồng ý trả lại, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bị đơn.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp:

Theo Công văn số: 548/UBND-NC ngày 25/10/2021 của Ủy ban nhân dân xã

A và Biên bản xác minh tại UBND xã A ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri thì: Đất tranh chấp có nguồn gốc là của Đình A, khoảng năm 1985 thì Đ1 cho gia đình bà Nguyễn Thị H thuê một phần diện tích khoảng 500m² để cất nhà lá ở tạm và buôn bán quán nước nhỏ. Hình thức thuê là đóng lúa hàng năm. Cũng trong thời gian từ năm 1985, Đình A có cho một số hộ dân khác thuê ở phần đất của Đ1 để sử dụng như ông Lê Huỳnh L, ông Đặng Văn T3, bà Lê Thị S. Sau đó, những người này đã trả đất lại cho Đ1 vào khoảng năm 1991. Theo các biên bản lấy lời khai người làm chứng là những người thuê đất và một số người dân sống gần khu vực Đ1 cũng xác nhận về việc phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Đình A cho gia đình bà Nguyễn Thị H thuê. Tại Công văn trả lời số 317/PTNMT ngày 30/3/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B cũng xác định theo sổ mục kê đất đai lập lần đầu tại xã A, thửa đất tranh chấp do Đình A đứng tên chủ sử dụng.

Đồng thời, tại 02 Biên bản hòa giải tại xã A ngày 29/6/2016 và ngày 03/11/2016 đều thể hiện bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn M thừa nhận đất tranh chấp là đất thuê của Đình A, tuy nhiên do bị đơn chưa có chỗ ở nên muốn tiếp tục được thuê đất, không đồng ý trả lại đất cho Đ1. Mặc dù, bị đơn không thừa nhận 02 biên bản này vì cho rằng mình không có tham gia buổi hòa giải, không có ký tên vào biên bản. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 12/5/2022, đại diện UBND xã A xác định vào ngày 29/6/2016 và 03/11/2016, UBND xã có tổ chức hòa giải và có sự tham gia của đại diện Đình A cùng bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M; nội dung của 02 buổi hòa giải đều được thể hiện rõ trong 02 biên bản trên, bà H và anh Minh x nhận lời trình bày của mình nhưng bỏ về, không đồng ý ký tên. Do đó, các biên bản nêu trên được xem là chứng cứ để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định đất phần tranh chấp có nguồn gốc của Đình A cho gia đình bà Nguyễn Thị H thuê.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Q (cha bà H) khai hoang nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Đối với trình bày của bị đơn về việc bà H là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất, xét thấy người đang sống trên đất phải có nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất theo Điều 2 Pháp lệnh số 69-LCT/HĐNN8 ngày 31/7/1992 của Hội đồng Nhà nước nên trong thời gian sống trên phần đất tranh chấp, việc bà H đóng thuế sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp không chứng minh được đất này có nguồn gốc của bà H.

Bên cạnh đó, lời trình bày của bị đơn trong quá trình tố tụng cũng có mâu thuẫn về việc đăng ký kê khai phần đất tranh chấp, tại biên bản hòa giải ngày 12/7/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng do cuộc sống khó khăn, phải lo kiếm tiền và thiếu hiểu biết nên giai đoạn Nhà nước có chủ trương đăng ký kê khai đất thì không có đi kê khai phần đất bà H đang sống. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn lại trình bày khi bị đơn nhận sổ đỏ thấy được cấp hai thửa thì nghĩ là đủ, do hai thửa đất ruộng liền kề nhau nên bị đơn tưởng là một thửa. Các lời trình bày này mâu thuẫn với nhau, bởi lẽ nếu bị đơn cho rằng không có kê khai thửa đất tranh chấp thì không có việc bị đơn được cấp giấy đối với

thửa đất này nên bị đơn cho rằng nhằm lẫn thửa đất tranh chấp là một trong hai thửa đất ruộng mà bị đơn được cấp giấy là không có căn cứ. Hơn nữa, quá trình sử dụng đất tại địa phương bị đơn cũng có kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất khác nên bị đơn cho rằng không biết việc đăng ký kê khai là không phù hợp.

Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[2.4] Với những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định giữa Ban Khánh tiết Đình A và bà Nguyễn Thị H có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bằng miệng) đối với phần đất tranh chấp. Do nguyên đơn có nhu cầu sử dụng đất, đồng thời bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê (chính bị đơn trình bày không có hợp đồng thuê nên không có việc bị đơn đóng tiền thuê quyền sử dụng đất cho Đ1) và đây là nghĩa vụ chính của hợp đồng nên có căn cứ chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Ban Khánh tiết Đình A và bà Nguyễn Thị H theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5] Hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Theo trình bày của nguyên đơn, hợp đồng thuê đất giữa các bên không có thời hạn, khi nào Đình A có nhu cầu sử dụng đất thì sẽ lấy lại đất, đồng thời quá trình sử dụng đất bị đơn đã xây dựng các công trình kiến trúc kiên cố, trồng cây trên đất nguyên đơn cũng không có ngăn cản. Trên đất có một số công trình kiến trúc có kết cấu vách tường, nền xi măng (nhà tắm, chuồng bò, nền chuồng bò, sàn nước, giếng nước) và cây trồng trên đất (05 cây tràm, 01 bụi tre, 01 cây bạch đàn, 10 gốc dừa nhỏ, 01 cây vú sữa, 01 cây mít, 01 cây nhãn, 08 cây xoài, 21 cây măng cầu, 03 cây xanh, 01 cây ôi, 07 cây gòn lớn, 03 cây gòn trung bình, 71 cây gòn nhỏ) không thể tháo dỡ, di dời hoặc nếu tháo dỡ, di dời sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng, gây thiệt hại cho bị đơn. Do đó, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự khi buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả đất thì nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị các công trình kiến trúc và cây trồng nêu trên cho họ. Đối với những cây kiểng và những công trình kiến trúc có thể di dời thì buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự di dời. Cụ thể: Buộc nguyên đơn hoàn giá trị các công trình kiến trúc và cây trồng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 54.079.000 đồng, nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ các công trình kiến trúc, cây trồng nêu trên; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự di dời nhà (nhà chính, nhà phụ, chái nhà), 05 mái nước, 02 hồ tròn, 06 gốc mai trung bình, 64 gốc mai nhỏ, 03 cây mai chiếu thủy, 04 cây cao ra khỏi phần đất tranh chấp. Riêng đối với cây dầu trên 70 năm tuổi trên phần đất tranh chấp, nguyên đơn cho rằng do Đình trồng, điều này phù hợp với trình bày của nhân chứng là bà S (em dâu bà H), đồng thời hiện trạng trên đất của Đ1 cũng có những cây dầu tương đồng với cây dầu này. Trong khi đó bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cây dầu là do ông Q trồng. Từ đó, có căn cứ xác định cây dầu là do Đình trồng, thuộc quyền sở hữu của Đ1.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ nhưng

cấp sơ thẩm không tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Đình A và bà H là chưa giải quyết triệt để vụ án, đồng thời cấp sơ thẩm buộc bị đơn di dời toàn bộ tài sản trên đất là chưa xem xét, đánh giá đúng tính chất tài sản, chưa đảm bảo công năng sử dụng của tài sản khi giải quyết tranh chấp, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất nhưng không tuyên về quyền lưu cư trong khi những người này chưa có chỗ ở mới là thiếu sót. Do đó, phải sửa bản sơ thẩm, tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời những tài sản có thể di dời được ra khỏi phần đất tranh chấp, buộc nguyên đơn bồi hoàn giá trị tài sản cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan những tài sản không thể di dời được. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, trong thời gian lưu cư bà H, anh M, chị D2 không được thay đổi hiện trạng nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

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

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Ban Khánh tiết Đình A khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất của Đình A được cộng đồng dân cư sử dụng nên được xem là khởi kiện vụ mục đích công cộng theo điểm b khoản 1 Điều 11 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 và lệ phí Tòa án. Do đó, Ban Khánh tiết Đình A không phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 thuộc diện hộ cận nghèo nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà H, anh M và chị D1 thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 93/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án

nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 119, 472, 474, 482, 500 Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ban Khánh tiết Đình A đối với bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Ban Khánh tiết Đình A với bà Nguyễn Thị H đối với phần đất có diện tích 793,7m² (kí hiệu 1) thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 phải di dời căn nhà (nhà chính, nhà phụ, chái nhà), 06 gốc mai trung bình, 64 gốc mai nhỏ, 03 cây mai chiếu thủy, 04 cây cao, 05 mái nước, 02 hồ nước tròn ra khỏi phần đất tranh chấp, trả lại cho Đình A phần đất có diện tích 793,7m² (kí hiệu 1) thuộc một phần thửa 312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Buộc Ban Khánh tiết Đình A trả giá trị quyền sử dụng đối với các tài sản gồm nhà tắm, chuồng bò, nền chuồng bò, 01 sần nước, 01 giếng nước và các cây trồng (05 cây tràm, 01 bụi tre, 01 cây bạch đàn, 10 gốc dừa nhỏ, 01 cây vú sữa, 01 cây mít, 01 cây nhãn, 08 cây xoài, 21 cây măng cầu, 03 cây xanh, 01 cây ổi, 07 cây gòn lớn, 03 cây gòn trung bình, 71 cây gòn nhỏ) với số tiền 54.079.000 (Năm mươi bốn triệu không trăm bảy mươi chín nghìn) đồng cho bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1. Ban Khánh tiết Đình A được quyền sở hữu, sử dụng các công trình kiến trúc và cây trồng nêu trên.

Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 793,7m² thuộc một phần thửa

312, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ Vlap lập năm 2014 là thửa 275, tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 14.918.000 đồng, ghi nhận nguyên đơn nộp và đã thanh toán xong, không có yêu cầu bị đơn trả lại số tiền này.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 được miễn.

Ban Khánh tiết Đình A không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ban Khánh tiết Đình A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007275 ngày 16/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 được miễn. H2 lại cho anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008914 và 0008915 cùng ngày 16 tháng 9 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 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 ng anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 anh Nguyễn Văn M, chị Cao Thị Mỹ D1 ày 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**

Nguyễn Thế Hồng