

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 50/2024/DS-GĐT

Ngày 16/7/2024

Về “*Tranh chấp 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 ĐÀ NẴNG**

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân.

Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Nguyễn Văn Tào.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: ông Phạm Công M, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

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

3.1. anh Võ Như S, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.2. chị Võ Thị Như H, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ E, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.3. chị Võ Thị Như S1, sinh năm 1975; địa chỉ: T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.4. anh Võ Như Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.5. anh Võ Như T1, sinh năm 1980; địa chỉ: T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.6. chị Võ Thị Như T2, sinh năm 1990; địa chỉ: T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.7. anh Võ Như C, sinh năm 1992; địa chỉ: T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của các anh, chị Võ Như S, Võ Thị Như H, Võ Thị Như S1, Võ Như Đ, Võ Như T1, Võ Thị Như T2, Võ Như C là ông Hà Đức T3 (sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng).

3.8. chị Võ Thị Như T4, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.9. cháu Phạm Công H1, sinh ngày 30-01-2007; địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật của cháu H1 là ông Phạm Công M và bà Ngô Thị P; cùng địa chỉ: T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.10. bà Ngô Thị P, sinh năm 1985 (vợ ông Phạm Công M); địa chỉ: Tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

3.11. Ủy ban nhân dân phường H, quận N, TP Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 18/01/2022, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 17/02/2022 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:*

Từ trước năm 1975, vợ chồng bà T có khai hoang và sử dụng một thửa đất, sau đo ước lượng khoảng 490m² vị trí thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ), nay là phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Năm 1999 bà T cho con trai là anh Võ Như Đ sử dụng 302m². Năm 2006, Ủy ban nhân dân quận N thu hồi 309,9m² của gia đình bà T để làm đường đi vào Trường V nên diện tích đất còn lại nhỏ lại bị con đường chia tách thành 2 phần là thửa số 114, tờ bản đồ số 183, diện tích 68,8m² do anh Đ quản lý sử dụng và thửa số 74, tờ bản đồ số 183, diện tích 24,20m² do bà T quản lý sử dụng. Ngày 21/01/2008 bà T ký Hợp đồng cho ông Phạm Công M thuê thửa đất 74, tờ bản đồ 183, nội dung Hợp đồng ghi: “*Diện tích thuê 21m² (chiều rộng 2m, chiều dài 10,5m); thời hạn thuê: Vô thời hạn, đến khi nào mảnh đất bị giải toả; tiền thuê đất: năm đầu tiên là 2.400.000đ/năm, những năm tiếp theo là 3.600.000đ/năm*”. Bà T trình bày vì không hiểu biết pháp luật và do bà T và ông M có quan hệ họ hàng nên hợp đồng thuê đất chỉ viết tay, không đưa ra công chứng; ông M chỉ trả tiền thuê từ năm 2008 đến hết năm 2019, sau đó không trả nên bà T đã yêu cầu ông M trả đất, nhưng ông M không trả. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất ngày 21/12/2008, buộc ông M trả lại bà T 21m² tại thửa đất 74, tờ bản đồ 183, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng; còn phần đất dư trên thực tế, bà T sẽ xin cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh theo quy định. Bà T không yêu cầu ông M trả tiền thuê đất còn thiếu và tự nguyện hỗ trợ ông M 100.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất.

** Bị đơn, ông Phạm Công M trình bày:*

Ngày 21/12/2008, bà Huỳnh Thị T và 08 người con là Võ Như S, Võ Thị Như H, Võ Thị Như S1, Võ Như Đ, Võ Như T1, Võ Thị Như T4, Võ Thị Như T2 và Võ Như C ký thống nhất ký Hợp đồng cho ông M thuê thửa đất diện tích 21m²; sau khi ký hợp đồng, gia đình ông M đã xây dựng nhà ở trên đất, sinh sống đến nay. Quá trình sử dụng ông M trả đủ tiền thuê như Hợp đồng thuê đất, không vi phạm quy định tại nơi cư trú và được Nhà nước cấp hộ khẩu tại nơi ở nên nay ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con bà Huỳnh Thị T (gồm anh Võ Như S, chị Võ Thị Như H, chị Võ Thị Như S1, anh Võ Như Đ, anh Võ Như T1,*

chị Võ Thị Như T2, anh Võ Như C, Võ Thị Như T4) thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Ngô Thị P (vợ ông Phạm Công M) thống nhất với trình bày và đề nghị của ông M.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường H không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/ST-DS ngày 30/3/2023, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 422; Điều 474; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 227; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện “Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất” của bà Huỳnh Thị T đối với ông Phạm Công M.

Tuyên xử:

[1] Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất, được lập ngày 21-12-2008, đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, giữa bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Công M.

[2] Buộc ông Phạm Công M phải trả cho bà Huỳnh Thị T toàn bộ diện tích đất đã thuê, tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, thuộc tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, diện tích 21m².

[3] Buộc bà Huỳnh Thị T phải bồi đắp trả cho ông Phạm Công M 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

[4] Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Huỳnh Thị T bồi đắp trả cho ông Phạm Công M số tiền 100.000.000 đồng thì buộc ông Phạm Công M phải giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất, bàn giao cho bà Huỳnh Thị T toàn bộ diện tích đất đã thuê và tài sản gắn liền với đất bao gồm: Căn nhà cấp 4, 02 tầng có diện tích xây dựng 22,88m², diện tích sử dụng 37,36m², 03 cây Bàng. Bà T được quyền sử dụng tài sản nói trên, ông Phạm Công M không được quyền cản trở.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/4/2023, ông Phạm Công M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2023/DS-PT ngày 11/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123; khoản 1, Điều 131 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 23 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công M; sửa Bản án số 04/2023/DS-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T, tuyên vô hiệu “Hợp đồng thuê đất” ngày 21/12/2008 lập giữa bà Huỳnh Thị T và các ông, bà: Võ Như

S, Võ Thị Như H2, Võ Thị Như S1, Võ Như Đ, Võ Như T1, Võ Thị Như T5, Võ Thị Như P1 với ông Phạm Công M.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị T về việc buộc ông Phạm Công M phải giao trả diện tích đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 183, tổ F, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm và trách nhiệm thi hành án.

- Ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Đơn của bà Huỳnh Thị T đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

* Tại Quyết định số 16/KN-DS ngày 10/6/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2023/DS-PT ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo hướng tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 21/12/2008 giữa ông M với bà T và các con của bà T, buộc ông M giao lại diện tích đất đã thuê 21m² cho bà T, nhưng vì diện tích đất thực tế thửa 74, tờ bản đồ số 184 là 24,20m² (do Ủy ban nhân dân phường H quản lý) lớn hơn diện tích đất bà T cho ông M Thuê nên tạm giao cho bà T sử dụng 24,20m² đất đến khi bà T đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất thì bà T thực hiện theo quy định của pháp luật, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà T bồi thường cho ông M 100.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất; sau khi bà T thanh toán 100.000.000 đồng cho ông M thì bà T được quyền sử dụng căn nhà 02 tầng có diện tích đất xây dựng 22,88m² diện tích sử dụng 37,36m², 03 cây Bàng trên đất và quyền sử dụng đất.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/KN-DS ngày 10/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Huỳnh Thị T trình bày từ trước năm 1975 vợ chồng bà T đã khai hoang sử dụng một khu đất thuộc xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) khoảng 490m²; năm 2006 Ủy ban nhân dân quận N thu hồi 309,9m² đất của gia đình bà T (có bồi thường) để mở đường vào Trường Việt H nên diện tích đất còn lại bị tách thành 2 thửa là thửa số 114, tờ bản đồ số 183, diện tích 68,8m² do anh Võ Như Đ (con trai bà T) quản lý, sử dụng và thửa số 74, tờ bản đồ số 183, diện tích 24,2m² do bà T quản lý sử dụng. Ngày 21/01/2008 bà T và 8 con ký Hợp đồng cho ông Phạm Công M thuê thửa đất 74, nội dung Hợp đồng ghi: “*Diện tích thuê 21m² (chiều rộng 2m, chiều dài 10,5m); thời hạn thuê: Vô thời hạn, đến khi nào mảnh đất bị giải tỏa; tiền thuê đất: năm đầu tiên là 2.400.000đ/năm, những năm tiếp theo là 3.600.000đ/năm*”. Theo bà T thì ông M vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất và buộc ông

M trả lại thửa đất 74.

[2] Căn cứ nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 7138/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân quận N (bút lục 56) thì thửa đất 74 hiện tranh chấp là một phần của thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18 Bản đồ đo theo Nghị định 64/CP ghi trong Sổ mục kê có diện tích 490m² loại đất màu, do UBND xã H (nay là phường H) quản lý. Ngày 24/3/2006, UBND quận N ban hành Quyết định số 50/QĐ-UBND thu hồi 309,9m² đất thuộc thửa đất số 64 nêu trên (lúc này ghi là thửa số 08, tờ bản đồ 183) hiện con trai bà T là anh Đ đứng tên sử dụng, có hỗ trợ về đất theo giá đất nông nghiệp hạng 1 đồng bằng, hỗ trợ thiệt hại về nhà ở, vật kiến trúc và cây trên đất. Tại Công văn số 475/CCT-KKTH ngày 10/6/2020, Chi cục Thuế khu vực S3 - Ngũ Hành S2 cho biết anh Võ Như Đ là người nộp thuế từ năm 2003 đến năm 2019 đối với đất tại khu vực hiện tranh chấp.

[3] Ủy ban nhân dân phường H tại buổi làm việc với cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ngày 19/4/2024 cho biết: *“diện tích đất mà bà T và ông M đang tranh chấp do Ủy ban nhân dân phường H quản lý nhưng trước khi cho ông M thuê đất thì bà T là người sử dụng đất thực tế, ông M sử dụng đất trên cơ sở thuê từ bà T, hàng năm gia đình bà T là người nộp thuế đất phi nông nghiệp, diện tích đất này nhỏ nên chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay Ủy ban nhân dân phường H chưa có kế hoạch sử dụng đối với diện tích đất này, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng chưa có Quyết định thu hồi đất để phục vụ mục đích khác”*.

[4] Xét, với các tài liệu, chứng cứ trên thì đủ cơ sở xác định có việc gia đình bà T sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18 (sau đổi thành thửa số 08, tờ bản đồ 183) và sau khi thu hồi còn lại hai thửa số 74 và số 114, tờ bản đồ số 183, ít nhất từ năm 2003, năm 2006 Nhà nước thu hồi có hỗ trợ về đất, nhà ở, vật kiến trúc và cây trên đất; thửa đất 74 tuy vẫn thuộc đất do Ủy ban nhân dân phường H quản lý, nhưng Ủy ban nhân dân phường H cho biết trước khi cho ông M thuê đất thì bà T là người sử dụng đất trên thực tế, ông M sử dụng đất trên cơ sở thuê đất từ bà T, hiện Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng thửa đất và chưa có quyết định thu hồi đất phục vụ mục đích khác; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M trả lại bà T thửa đất 74 là phù hợp, nhưng lẽ ra chỉ tuyên tạm giao bà T quản lý, sử dụng thửa đất mới đúng. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu ông M trả thửa đất là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M trả bà T thửa đất 74, tờ bản đồ số 183 diện tích 21m², nhưng theo *Trích lục bản đồ địa chính* do Văn phòng đăng ký đất đai quận N lập ngày tháng năm 2019 (bút lục 313) lại thể hiện thửa đất 74 có diện tích 24,2m² nên cấp Giám đốc thẩm không có cơ sở để sửa bản án phúc thẩm như đề nghị trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nên cần hủy Bản án phúc thẩm, giao cấp phúc thẩm xét xử lại, khi xét xử phúc thẩm lại cần làm rõ diện tích đất thực tế hiện nay tại vị trí thửa đất 74 mà gia đình ông M đang sử dụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/KN-DS ngày 10/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2023/DS-PT ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (kèm hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm lại);
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân