

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 332/2020/DS-PT;

Ngày: 07/9/2020;

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tuấn;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Song Bình;

- Ông Huỳnh Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quang Minh, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 336/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 414/2020/QĐXX-PT ngày 03 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Hữu T1** – Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Kiều O1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 58, ấp 3, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 26 tháng 8 năm 2020).

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

3.1 Anh Nguyễn Thanh C, sinh năm 1985;

3.2 Chị Phạm Thị Thu T2, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.3 Anh Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4 Ông **Nguyễn Văn O2**, sinh năm 1958;
Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5 Anh **Nguyễn Tấn D**, sinh năm 1983;

3.6 Chị **Nguyễn Thanh N2**, sinh năm 1990;

3.7 Cháu **Nguyễn Ngọc Thảo N3**, sinh năm 2011;

3.8 Cháu **Nguyễn Quang M**, sinh năm 2009;

3.9 Cháu **Nguyễn Tuấn T3**, sinh năm 2014;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Anh D, chị N2 đại diện cho cháu N3, M, T3).

3.10 **Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang**;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **ALEX T**, sinh năm 1958 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

3.11 Bà **Trịnh Thị Tuyết N4**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị L;

(Có mặt bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị Kiều O1, bà Trịnh Thị Tuyết N4, ông Nguyễn Hữu T1; Công ty cổ phần rau quả Tiền Giang có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh C, Phạm Thị Thu T2, Nguyễn Trọng N1, Nguyễn Văn O2, Nguyễn Tấn D, Nguyễn Thanh N2, Nguyễn Ngọc Thảo N3, Nguyễn Quang M, Nguyễn Tuấn T3 vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Năm 2007 hộ gia đình bà có nhận khoán của Nông trường T phần đất diện tích 3,589 ha, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Hai bên có ký kết hợp đồng nhận khoán số 165/D2/2007/HĐK ngày 20/12/2007. Thời hạn hợp đồng đến hết ngày 26/11/2013. Năm 2010 do điều kiện sinh hoạt gia đình và muốn giúp đỡ cho em ruột là bà Nguyễn Thị L đang khó khăn nên bà đồng ý cho bà Nguyễn Thị L thuê lại phần đất này canh tác, đồng thời cho bà L cất một căn nhà nhỏ trên phần đất này để ở và canh tác, mỗi năm bà L trả bà 10.000.000 đồng, nhưng thực tế bà L không trả số tiền nào cả. Năm 2014, bà L tự bỏ nhà, bỏ đất không canh tác và bỏ địa phương đi nơi khác. Tháng 3/2017 bà gặp ông Nguyễn Tấn L1 là chồng bà L và con bà L là anh Nguyễn Trọng N1 yêu cầu di dời nhà về xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang giao trả đất lại cho bà, bà đồng ý hỗ trợ cho số tiền là 50.000.000 đồng và đã giao cho anh N1 nhận số tiền này vào ngày 15/3/2017, nhưng từ khi nhận tiền cho đến nay gia đình bà L không di dời nhà trả đất lại cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị L phải di dời nhà đi nơi khác giao trả lại diện tích đất 3,589ha cho bà.

Ngày 13/11/2018 bà Nguyễn Thị A có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị L phải di dời nhà đi nơi khác giao trả lại diện tích đất khoảng 200m² trong diện tích 3,589ha cho bà. Lý do thực tế hộ bà L chỉ cất nhà sử dụng diện tích đất khoảng 200m² trong diện tích 3,589 ha của bà đã nhận khoán của Nông trường T.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vào năm 2006 vợ chồng bà Nguyễn Thị A kêu bà lên đất thuộc Nông trường T do bà A nhận khoán để ở và có hứa cho bà phần đất để khai phá, trồng trọt sinh sống, vì nếu không canh tác thì Nông trường sẽ thu hồi đất và hứa sau này quy hoạch đất sẽ cho bà một phần để ở. Năm 2007, bà A cho bà 300m² để cất nhà ở và làm hộ khẩu, sinh sống trên phần đất này cho đến nay. Việc cho đất này chồng bà A là Nguyễn Văn O2 có làm giấy tay. Bà A có đưa cho con bà là anh Nguyễn Trọng N1 50.000.000 đồng nhưng đó là tiền nhà bà A cho con bà. Hiện tại phần đất nhận khoán này bà A đã chuyển nhượng cho người khác nên yêu cầu bà di dời nhà thì bà không đồng ý.

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

+ *Ông Nguyễn Văn O2 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị A là vợ ông có cho gia đình bà Nguyễn Thị L ở tạm trên phần đất tranh chấp do bà L thuê đất của bà A nhưng không có chỗ ở. Ông có viết một giấy tay cho bà L gửi chính quyền địa phương với mục đích xin vào hộ khẩu nhưng bà L lại dùng để tranh chấp đất với gia đình ông. Đối với số tiền 50.000.000 đồng đưa cho anh Nguyễn Trọng N1 dùng để hỗ trợ di dời nhà khỏi phần đất bà A nhận khoán, do là họ hàng nên không lập giấy tờ. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

+ *Anh Nguyễn Tấn D và chị Nguyễn Thanh N2 trình bày:*

Anh chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị L trả lại phần đất tranh chấp cho bà A.

+ *Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang trình bày:*

Vào ngày 20/12/2007, Nông trường T có ký một hợp đồng nhận khoán đất trồng cây khóm, thơm với bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1959 với tổng diện tích đất nhận khoán là 3.589ha đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đến năm 2013 hợp đồng nêu trên hết hạn, công ty đang chờ chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc chỉ đạo trong công tác quản lý sử dụng đối với các phần đất tại Nông trường T. Trong thời gian thực hiện hợp đồng nhận khoán bà Nguyễn Thị A có giúp cho bà Nguyễn Thị L ở và canh tác trên phần đất nhận khoán của Nông trường. Việc bà Nguyễn Thị A giúp cho bà L ở và canh tác trên

phần diện tích này không thông qua Nông trường do đó việc tranh chấp liên quan đến phần đất nêu trên Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang không có ý kiến gì. Đồng thời, công ty xin vắng mặt tại tất cả các phiên tòa phúc thẩm.

+ Bà *Trịnh Thị Tuyết N4* trình bày:

Vào ngày 20/12/2007 hộ gia đình bà Nguyễn Thị A có nhận khoán đất của Nông trường T, huyện T (nay thuộc Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang), phần đất trồng khóm với tổng diện tích là 3,589ha tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Năm 2009 không rõ lý do gì mà hộ bà Nguyễn Thị L về cất nhà ở trên phần đất 3,589ha của hộ bà A nhận khoán đất của Nông trường, với diện tích là 10 x 30 = 300m². Tuy nhiên khi hết hạn hợp đồng thì phía Nông trường vẫn để cho hộ bà A tiếp tục canh tác đất cho đến nay mà không có ý kiến gì.

Ngày 19/3/2017 hộ bà A gồm có bà A và các con là anh D và chị N2 (ở cùng hộ khẩu) thống nhất thỏa thuận sang nhượng cho bà toàn bộ diện tích 3,589ha đất trồng khóm mà hộ bà A đã nhận khoán của Nông trường theo hợp đồng nhận khoán số 165/D2/2007/HĐK ngày 20/12/2007, với giá thỏa thuận là 1.145.600.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng, bà A và các con đã ký tên đầy đủ. Bà cũng đã giao đủ tiền cho phía bà A nhận, bà A cũng giao hợp đồng nhận khoán số 165/D2/2007/HĐK ngày 20/12/2007 cho bà giữ. Bà A có xin bà cho gia đình bà A và gia đình bà L ở lại 06 tháng để thu xếp về quê ở huyện C giao đất lại cho bà nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Vì vậy bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và hộ bà Nguyễn Thị A. Buộc hộ bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ hoặc di dời phần nhà đã cất trên diện tích đất bà sang nhượng của hộ bà Nguyễn Thị A và giao trả cho bà phần đất thực tế hộ bà L đang sử dụng trong diện tích đất bà sang nhượng của hộ bà Nguyễn Thị A. Buộc hộ bà Nguyễn Thị A phải giao cho bà phần diện tích đất còn lại mà bà đã nhận sang nhượng của hộ bà Nguyễn Thị A theo hợp đồng sang nhượng đất hai bên đã ký kết ngày 09/3/2017, sau khi trừ diện tích đất thực tế hộ bà L đang sử dụng mà hộ bà L phải có nghĩa vụ giao trả cho bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N4 rút yêu cầu khởi kiện độc lập, đồng ý hỗ trợ cho bà L 5.000.000 đồng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 158, 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 166, 170, 203 của Luật đất đai; các Điều 35, 39; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bà Nguyễn Thị A.

1. Buộc hộ bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ hoặc di dời hoặc phá bỏ phần nhà ở có diện tích 165,88m² kết cấu cột gỗ + bê tông, kèo gỗ, vách tole + vách cây, mái tole, nền cát bê tông đá 1/2; nhà vệ sinh có diện tích 04m² kết cấu cột, kèo gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền bê tông đá 1/2; chuồng bò có diện tích 67,89m² kết cấu cột bê tông, kèo gỗ tạp, vách lá, mái tole, nền đất và cây trồng trên đất có 02 cây Đào loại A, 01 cây Đào loại D, 01 cây Lý loại A, 07 cây mai vàng đường kính nhỏ hơn 05cm, 05 cây vạn hoa lâu đường kính nhỏ hơn 10cm, 02 cây vạn hoa lâu đường kính nhỏ hơn 05cm, trả lại cho bà Nguyễn Thị A phần diện tích đất 557,7m², trong diện tích 3,589ha bà Nguyễn Thị A đã nhận khoán của Nông trường T, huyện T (nay thuộc Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Phần đất giao trả có sơ đồ kèm theo.

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L được lưu cư trên phần đất diện tích 557,7m² nêu trên với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư nêu trên hộ bà Nguyễn Thị L phải tự tháo dỡ hoặc di dời hoặc phá bỏ phần nhà ở, nhà vệ sinh, chuồng bò và cây trồng trên đất, trả lại diện tích đất 557,7m² cho bà Nguyễn Thị A.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị A đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho hộ bà Nguyễn Thị L là 100.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận bà Trịnh Thị Tuyết N4 đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho hộ bà Nguyễn Thị L là 5.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị A và bà Trịnh Thị Tuyết N4 chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trịnh Thị Tuyết N4.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28 tháng 05 năm 2020, bị đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Kiều O1 – Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn có ý kiến thay đổi yêu cầu cầu kháng cáo, đề nghị buộc bà Nguyễn Thị A giao cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 150 m² gắn liền với căn nhà ở trong tổng diện tích 557,7m² các bên đang tranh chấp. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A có ý kiến hỗ trợ thêm cho bà L chi phí di dời nhà, chuồng trại, cây trồng trên đất số tiền 50.000.000 đồng; tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến cho rằng, đơn kháng cáo của bà L cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà. Thế nhưng, tại phiên tòa phúc thẩm phía bà L thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị buộc bà A giao cho bà L 150m² đất trong tổng diện tích đất các bên tranh chấp là vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu. Mặt khác, xét phần đất mà các bên đang tranh chấp là đất bà A nhận khoán, bà A không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, nên bản án sơ thẩm đã xử buộc bà L di dời tài sản trả lại đất cho bà A là có căn cứ. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, ghi nhận bà A hỗ trợ cho bà L số tiền 150.000.000 đồng chi phí di dời tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của của bị đơn bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở, nên đề nghị không chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà A có ý kiến tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần rau quả Tiền Giang có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh C, Phạm Thị Thu T2, Nguyễn Trọng N1, Nguyễn Văn O2, Nguyễn Tấn D, Nguyễn Thanh N2, Nguyễn Ngọc Thảo N3, Nguyễn Quang M, Nguyễn Tuấn T3 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện: Ngày 20/12/2007, Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang do Nông trường T đại diện theo ủy quyền và bà Nguyễn Thị A đại diện hộ gia đình ký kết hợp đồng giao khoán đất trồng cây khóm, thơm số 165/Đ₂/HĐK. Nội dung của hợp đồng liên quan đến giải quyết tranh chấp giữa các bên đương sự thể hiện như sau:

- Bên A (Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang) giao khoán đất cho bên B (hộ bà Nguyễn Thị A) sử dụng để trồng cây khóm, thơm; Tổng diện tích giao khoán là 3,589 ha (3,589 hecta). Trong đó, lô số 13 diện tích 1,669 ha và lô số 23 diện tích 1,92 ha (khoản 1.1 Điều 1).

- Thời gian giao nhận khoán được tính kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 16/11/2013 (khoản 1.3 Điều 1).

- Nghĩa vụ của bên B: Không được cho thuê, giao quyền sử dụng đất lại cho người khác dưới bất kỳ hình thức nào (điểm c khoản 3.2 Điều 3).

Theo bà A, năm 2010 bà giao đất nhận khoán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tấn L1 (ông L1 nay đã chết) thuê lại để canh tác với giá 10.000.000 đồng/năm. Do vợ chồng bà L canh tác không hiệu quả nên bà yêu cầu vợ chồng bà L trả lại đất để bà chuyển nhượng quyền thuê, khoán đất cho người khác. Gia đình bà L đã trả phần đất canh tác nhưng không di dời nhà ở, chuồng trại, cây trồng trả lại phần đất đang ở cho bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu buộc gia đình bà L di dời nhà ở, chuồng trại, cây trồng trả lại phần đất theo kết quả đo đạc thực tế 557,7m² cho bà.

Bà Nguyễn Thị L cho rằng, phần diện tích đất tranh chấp được vợ chồng bà A, ông O2 cho vợ chồng bà và gia đình bà đã xây cất nhà ở ổn định từ năm 2007 đến nay. Do đó, không đồng ý di dời tài sản trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của bà A.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L, nhận thấy:

[3.1] Về phạm vi kháng cáo: Đơn kháng cáo bà L cho rằng, bản án sơ thẩm xét xử không chính xác, thiếu khách quan, không phù hợp với qui định của pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, nên bà yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà A. Như vậy, theo nội dung đơn kháng cáo thì bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Kiều O1 - Người đại diện theo ủy quyền của bà L có ý kiến thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị giao cho gia đình bà L phần diện tích 150m² trong tổng diện tích 557,7m² các bên đang tranh chấp là không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu. Vì thế, ý kiến của luật sư cho rằng, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà L tại phiên tòa phúc thẩm đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu là không phù hợp, nên không chấp nhận.

[3.2] Về nội dung tranh chấp: Nhận thấy, phần diện tích 557,7m² đất mà các bên đang tranh chấp là một phần trong tổng diện tích 3,589ha do Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang (Nông trường T) giao khoán cho hộ Nguyễn Thị A canh tác theo hợp đồng số 165/Đ₂/HĐK ngày 20/12/2007. Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần rau quả Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 00018, ngày 04/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (BL: 71).

Theo điểm c khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng số 165/Đ₂/HĐK ngày 20/12/2007 các bên đã thỏa thuận: Bên B (hộ bà Nguyễn Thị A) “*Không được cho thuê, giao quyền sử dụng đất lại cho người khác dưới bất kỳ hình thức nào*”. Do đó, việc bà A tự ý giao đất nhận khoán cho bà L thuê lại và bà L xây dựng công trình nhà ở, chuồng trại trên đất khi chưa có sự đồng ý của chủ sử dụng đất (Công ty cổ phần rau quả Tiền Giang) là trái với thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

Xét hộ bà Nguyễn Thị A là người nhận khoán, không phải là chủ sử dụng đất, nên bà A không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo qui định tại Điều 167 Luật Đất đai. Cụ thể là quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Vì thế, bà L kháng cáo đề nghị buộc bà A giao cho gia đình bà được quyền tiếp tục sử dụng 150m² đất (gắn liền với căn nhà ở) trong tổng diện tích 557,7m² tranh chấp là không phù hợp qui định của pháp luật nên không chấp nhận.

Tuy nhiên thấy rằng, quá trình sử dụng đất, gia đình bà L đã xây dựng nhà ở, chuồng trại và trồng cây trên đất trong thời gian dài nhưng bà A không có ý kiến phản đối, ngăn cản.

Xét thấy, theo biên bản thẩm định và định giá (BL: 105, 106, 107) thì nhà ở, chuồng trại có kết cấu cột bê tông, cốt thép, giá trị sử dụng còn lại 50%. Nếu buộc phải tháo dỡ, di dời sẽ làm mất giá trị sử dụng, gây thiệt hại cho gia đình bà L. **Đồng thời xét thấy, mặc dù theo hợp đồng thuê khoán đất 165/Đ₂/HDK thì thời hạn thuê đến hết ngày 16/11/2013, thế nhưng đến nay giữa Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang với hộ bà A chưa thanh lý hợp đồng, nên hộ bà A là người đang quản lý, canh tác đất đất hợp pháp.** Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự nên giao tài sản của gia đình bà L trên đất tranh chấp cho hộ bà A được quyền sở hữu, buộc hộ bà A có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản cho gia đình bà L là phù hợp. Cụ thể:

- Nhà ở: 133.533.400 đồng;
- Nhà vệ sinh: 1.020.000 đồng;
- Chuồng bò: 21.656.910 đồng
- Cây trồng: 1.116.000 đồng;
- Tổng cộng: 157.326.310 đồng.

[4] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm như đã nhận định nên bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bồi hoàn giá trị tài sản. Tuy nhiên, xét bà A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 116, 117, 123, 199 Bộ luật Dân sự; Điều 99, 100, 166, 167, 168, 203 của Luật Đất đai; Điều 282, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bà Nguyễn Thị A.

1. Buộc bà Nguyễn Thị L và các thành viên trong gia đình anh Nguyễn Thanh C, chị Phạm Thị Thu T2 có nghĩa vụ trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị A phần diện tích đất 557,7m², trong tổng diện tích 3,589ha bà Nguyễn Thị A nhận khoán của Công ty Cổ phần rau quả Tiền Giang (Nông trường T). Đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị A nhận khoán đang sử dụng;
- Nam giáp đường T;
- Đông giáp đất bà Nguyễn Thị A nhận khoán đang sử dụng;
- Tây giáp đất bà Nguyễn Thị A nhận khoán đang sử dụng.

Có sơ đồ kèm theo bản án.

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L được lưu cư trên phần đất diện tích 557,7m² nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Hộ bà Nguyễn Thị A được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm:

- Nhà ở có diện tích 165,88m² kết cấu cột gỗ + bê tông, kèo gỗ, vách tole + vách cây, mái tole, nền cát bê tông đá 1/2;
- Nhà vệ sinh có diện tích 04m² kết cấu cột, kèo gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền bê tông đá 1/2;
- Chuồng bò có diện tích 67,89m² kết cấu cột bê tông, kèo gỗ tạp, vách lá, mái tole, nền đất;
- Cây trồng: 02 cây Đào loại A, 01 cây Đào loại D, 01 cây Lý loại A, 07 cây mai vàng đường kính nhỏ hơn 05cm, 05 cây vạn hoa lâu đường kính nhỏ hơn 10cm, 02 cây vạn hoa lâu đường kính nhỏ hơn 05cm.

3. Buộc hộ bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản cho hộ bà Nguyễn Thị L số tiền tổng cộng là 157.326.310 đồng (*Một trăm năm mươi bảy triệu ba trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm mười đồng*).

4. Ghi nhận bà Trịnh Thị Tuyết N4 hỗ trợ chi phí di dời cho hộ bà Nguyễn Thị L số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị A và bà Trịnh Thị Tuyết N4 chậm thi hành án thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Tuyết N4.

6. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền dự phí đã nộp theo biên lai thu số 20401 ngày 28/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang, nên xem như thi hành xong án phí.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị A. Hoàn lại cho bà A 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 19083 ngày 03/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Hoàn lại cho bà Trịnh Thị Tuyết N4 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 19490 ngày 16/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

7. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân Tuấn