

**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: 96/2024/DS-GĐT

Ngày: 24/04/2024

V/v: "*Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng 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 Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Xuân Thiện;

ông Võ Văn Khoa.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Ngọc Trí, Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 04 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án Dân sự "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Trần Minh Q, sinh năm 1949 (chết vào năm 2020).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1/Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950;

1.2/Ông Trần Minh C, sinh năm 1968;

1.3/Ông Trần Thanh N, sinh năm 1973;

1.4/Bà Trần Thị N1, sinh năm 1975;

1.5/Bà Trần Thị G, sinh năm 1978;

1.6/Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1980;

1.7/Ông Trần Minh C1, sinh năm 1982;

1.8/Bà Trần Thị L1, sinh năm 1981;

1.9/Bà Trần Thị L2, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1980 (văn bản ủy quyền ngày 12/05/2020).

2/Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn K (tên gọi khác: Chín D), sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1/Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950;

Địa chỉ: ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.2/Chi cục Thủy lợi thuộc Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh K;

Địa chỉ: số G đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Huỳnh T, là Chi cục trưởng Chi cục Thủy lợi tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trịnh Đình B, là Phó trưởng phòng Phòng Thanh tra-Pháp chế Chi cục Thủy lợi tỉnh K (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2020).

3.3/Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Minh K1, là Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trần Minh Q trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào tháng 07/2015, ông Trần Minh Q cho ông Nguyễn Văn K (tên gọi khác: Chín Danh) thuê quyền sử dụng phần đất có diện tích: chiều ngang 40m x chiều dài 18m, tại thửa đất số 99-b và 99-d, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang; thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê là 20.000.000 đồng, mục đích dùng để chứa gỗ vụn đóng tàu; hai bên có lập hợp đồng nhưng chỉ lập thành 01 (một) bản, giao cho ông K giữ.

Trong quá trình sử dụng đất, ông K đã vi phạm hợp đồng, cụ thể như sau: tự ý cất thêm nhà tiền chế, lấn chiếm của gia đình ông Q một phần đất có diện tích: chiều ngang 20m x chiều dài 18m.

Vì vậy, ông Q khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa hai bên, đòi ông K phải trả lại thửa đất số 01, diện tích là 731,1m² và thửa đất số 02, diện tích là 406,2m² (tổng cộng 02 thửa là 1.137,3m²), tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (theo tờ trích đo địa chính số 72-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập vào ngày 29/06/2018).

Bị đơn là ông Nguyễn Văn K trình bày ý kiến như sau:

Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q vì cho rằng đương sự không vi phạm hợp đồng.

Tại quyết định số 14/2021/QĐST-DS ngày 02/03/2021, Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1. Ông Nguyễn Văn K cam kết trong thời 03 tháng (tính từ ngày 02/3/2021 đến ngày 02/6/2021) sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị L, ông Trần Minh C, ông Trần Thanh N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L1, ông Trần Minh C1 và bà Trần Thị L2 toàn bộ phần đất có diện tích là 1.137,3m² (bao gồm thửa số 01 có diện tích là 731,1m², thửa số 02 có diện tích là 406,2m²) tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (kèm theo tờ trích đo địa chính số TĐ 72-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Kiên Giang).

Nếu hết thời hạn 03 tháng nêu trên (đến ngày 02/6/2021) phía ông K không trả lại phần đất nêu trên thì bà L1, ông C, ông N, bà N1, bà G, bà Đ, ông C1 và bà L2 được quyền làm đơn gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất để yêu cầu thi hành án.

2. Tạm giao cho bà Nguyễn Thị L, ông Trần Minh C, ông Trần Thanh N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị G, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L1, ông Trần Minh C1 và bà Trần Thị L2 tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 1.137,3m² tại ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Khi nào Nhà nước có Quyết định thu hồi thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K do bị đơn tự nguyện rút yêu cầu phản tố.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi quyết định sơ thẩm nói trên có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thủy lợi thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang, có đơn (không ghi thời gian thiết lập) gửi Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, yêu cầu xem xét lại quyết định sơ thẩm nói trên theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Vào ngày 20/03/2023, ông Nguyễn Văn K có đơn yêu cầu xem xét lại quyết định sơ thẩm nói trên theo thủ tục Giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 74/2023/KN-DS ngày 22/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị quyết định sơ thẩm số 14/2021/QĐST-DS ngày 02/03/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang;

Lý do như sau:

-Phần đất có diện tích 1.137,3m² (bao gồm thửa số 01, diện tích là 731,1m² và thửa số 02, diện tích là 406,2m²) tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang, là đất thuộc khu vực quy hoạch xây dựng công ngăn mặn, do Chi cục Thủy lợi thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh K quản lý. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của phía bị đơn đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn, đồng thời tiếp tục tạm giao đất này cho phía nguyên đơn, là không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Theo bản trích đo địa chính số 72-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập vào ngày 29/06/2018, thì phần đất tranh chấp trong vụ án này (giữa vợ chồng ông Trần Minh Q-bà Trần Thị L1 với ông Nguyễn Văn K), thuộc thửa đất số 01 có diện tích 731,1m² và thửa đất số 02 diện tích 406,2m², (tổng diện tích 02 thửa đất, là 1.137,3m²) tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang; đây là phần đất thuộc khu vực quy hoạch xây dựng công ngăn mặn Vàm Rây, do Chi cục Thủy lợi thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh K quản lý.

Về mặt thực tế, phía gia đình ông Trần Minh Q đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bồi thường số tiền là 4.722.300 đồng (để Nhà nước thu hồi đất, xây dựng công ngăn mặn Vàm Rây). Về tình trạng pháp lý, hiện nay phần đất này thuộc quyền quản lý của C thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh K, nhưng Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang chưa ra quyết định thu hồi đất.

[2]Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm diễn ra vào ngày 02/03/2021, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án (bị đơn đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn), nhưng sự thỏa thuận này ảnh hưởng đến quyền lợi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, mà cụ thể là C, thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh K (cũng là người đang quản lý diện tích đất tranh chấp) theo những chứng cứ và diễn biến của vụ án đã phân tích ở phần trên. Vì vậy, sự thỏa thuận đó là trái pháp luật, sẽ không được Tòa án công nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

1/Chấp nhận kháng nghị số 74/2023/KN-DS ngày 22/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2021/QĐST-DS ngày 02/3/2021 (kèm quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 04/2021/QĐ-SCBSBA ngày 05/03/2021) của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang giải quyết về vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Minh Q (chết vào năm 2020); những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh Q gồm có: bà Nguyễn Thị L, ông Trần Minh C, ông Trần Thanh N, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị G, bà Trần Thị Đ, ông Trần Minh C1, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2; bị đơn là ông Nguyễn Văn K (và những người khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

2/Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang;
- Chi Cục THADS huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án_16b

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

(Đã ký)

Phan Thanh Tùng