

Bản án số:156/2023/DS-ST
Ngày: 21/11/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Diệp Hoàng Giang

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lý Hồng Hạnh

2. Ông Lê Hoàng Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Minh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2023/TLST-DS ngày 16/01/2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 574/2023/QĐXXST-DS ngày 19/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 590/2023/QĐST-DS ngày 10/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Huỳnh Văn V**, sinh năm 1956 (có mặt)

1.2 Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1959 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tr, xã Tr1, huyện T, Thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà **Huỳnh Thị C**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Tr, xã Tr1 T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Người làm chứng:

3.1 Ông **Huỳnh Văn M** (vắng mặt)

3.2 Bà **Trương Ngọc S** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tr, xã Tr1, huyện T, Thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Vinh Q - Văn phòng Luật sư Vinh Q, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 09/3/2016, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị C diện tích đất 2.592 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ, với giá 120.000.000 đồng có ông Phạm Văn D làm chứng. Ông bà đã nhận đất canh tác, quản lý sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2016 cho đến nay. Ông bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà C ký hợp đồng chuyển nhượng như giao kết trước đây nhưng bà C không đồng ý. Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 2.592 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ.

Bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày: Bà được quyền sử dụng đất diện tích 2.592 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do cha ruột bà là ông Huỳnh Văn C1 tặng cho vào 2011 và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2016, bà có thỏa thuận cho bà B (là chị dâu của bà) mượn để trồng lúa, việc thỏa thuận chỉ có bà và bà B và chỉ bằng lời nói không có giấy tờ gì, giá thuê mỗi năm là 7.000.000 đồng, năm 2021 và 2022 và năm 2023 bà B chưa trả tiền thuê đất. Bà xác định không có chuyển nhượng phần đất trên cho ông V, bà B và không có nhận số tiền 120.000.000 đồng như ông V, bà B trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không thống nhất và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông V, bà B có trách nhiệm trả cho bà số tiền thuê đất là 21.000.000 đồng và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn M trình bày: Ông với ông V là hàng xóm, có nhận chuyển nhượng đất cùng thửa đất số 917 của bà Huỳnh Thị C. Ông nhận chuyển nhượng 01 công tầm lớn giá 60.000.000 đồng, ông V nhận chuyển nhượng 02 công là 120.000.000 đồng. Bà C có viết giấy tay nhận 60.000.000 đồng của ông còn ông V và bà C thỏa thuận mua bán có giấy tờ gì không thì ông không biết và không có chứng kiến việc giao nhận tiền, nhưng có chứng kiến ông V và bà C đo đạc và cắm ranh. Ông V nhận đất từ năm 2016 và canh tác đến nay, ông không nghe nói ông V trả tiền thuê đất gì cho bà C hàng năm.

Người làm chứng bà Trương Ngọc S trình bày: bà với bà B là hàng xóm, ngày 19/3/2016, bà B có đến nhà bà mượn số tiền 10.000.000 đồng, bà có hỏi để làm gì thì bà B trả lời là trả tiền chuyển nhượng đất cho cô C, cô M và có nói là giá mỗi công 60.000.000 đồng, ngoài ra, không chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất hay giao nhận tiền gì.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn trình bày: ngày 14/11/2023 đã làm đơn nộp cho Tòa án rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý vì không có thuê đất của bị đơn.

Bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án buộc ông V, bà B có trách nhiệm trả số tiền thuê đất là 21.000.000 đồng và diện tích đất 2.549.6 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tại phiên tòa:
Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng chỉ cho bà B thuê đất nhưng không cung cấp được hợp đồng thuê hay các chứng cứ liên quan trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết cho thấy, ông V, bà B khởi kiện cho rằng, diện tích đất đang tranh chấp là do nhận chuyển nhượng từ bà C, tuy nhiên chưa làm thủ tục để được cấp giấy, nay yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà C cho rằng phần diện tích đất trên chỉ cho ông V, bà B thuê nay yêu cầu trả tiền thuê đất, quyền sử dụng đất. Do đó, xác định quan hệ pháp luật đang tranh chấp: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Bị đơn hiện tại có địa chỉ tại huyện Thới Lai nên căn cứ các điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bà B có đơn xin xét xử vắng mặt, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt, ông V thống nhất xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp nên căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Trước khi mở phiên tòa, nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn có yêu cầu phản tố, căn cứ khoản 2 điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 2.592 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ. Đồng thời thay tư cách tham gia tố tụng bà Huỳnh Thị C trở thành nguyên đơn, ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị B trở thành bị đơn.

[4] Xét yêu cầu của bà C về việc yêu cầu ông V, bà B có trách nhiệm trả cho bà số tiền thuê đất là 21.000.000 đồng và quyền sử dụng đất diện tích đất 2.549.6 m²

thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất số 917 ông V, bà B canh tác từ năm 2016 đến nay, bà C phủ nhận việc chuyển nhượng đất cho ông V và cho rằng chỉ cho thuê, mỗi năm 7.000.000 đồng, hàng năm bà B là người trực tiếp trả tiền thuê đất cho bà tại nhà bà B, việc thỏa thuận cho thuê đất và trả tiền hàng năm chỉ có bà và B ngoài ra không ai biết. Lời trình bày trên không được bà B thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà C về việc trả tiền thuê đất. Thửa đất số 917 ông V, bà B canh tác từ năm 2016 đến nay, nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện do đó cần buộc ông V, bà B trả cho bà C quyền sử dụng đất diện tích đất 2.592 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ.

Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của bà C.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 6.000.000 đồng, ông V và bà B phải chịu số tiền này (đã nộp xong).

[6] Về án phí: Do yêu cầu về việc trả tiền thuê đất của bà C không được chấp nhận nên phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, điều 188, điều 192 và Điều 273, điều 227 và điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, Điều Điều 698 Bộ luật dân năm 2005; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.549,6 m², thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 394/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C.

2.1 Buộc ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B phải trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.549,6 m², thửa đất số 917, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Trường Khương B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 394/TTKTTNMT ngày 08/5/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn V và bà Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm trả số tiền thuê đất là 21.000.000 đồng.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ: số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) ông V, bà B phải chịu (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí. Bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí là 1.050.000 đồng (*Một triệu, không trăm năm chục ngàn đồng*). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 525.000 đồng theo biên lai thu số 0005501 ngày 19/10/2023. Bà Huỳnh Thị C còn phải tiếp tục nộp số tiền 525.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo. Đối với bà B vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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; Điều 7 và Điều 9 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Diệp Hoàng Giang