TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 106/2022/DS-PT
Ngày: 12 – 5 - 2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thuý An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 205/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2021/QĐXX-PT ngày 18 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Chi L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 299, đường Lý Thái T, khóm H, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hà Văn S, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2019). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Như Y1, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hải V, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau; Địa chỉ: Số 196, đường Trần Hưng Đ, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

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

Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T (vắng mặt).

Trụ sở: Số 25Bis, Nguyễn Thị Minh K, phường B, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Như Y1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Chi L trình bày: Bà là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 14k, đất toạ lạc tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Ngày 25/3/2019 bà cho ông Trần Như Y1 thuê phần đất trên với giá 500.000 đồng/tháng, thời hạn 6 tháng. Từ khi hết hạn hợp đồng đến nay ông Y1 không trả tiền thuê.

Nay yêu cầu: Buộc ông Y1 trả tiền thuê đất, thời hạn tính từ ngày 25/3/2019 đến ngày 31/5/2021 (ngày mở phiên tòa) là 26 tháng 06 ngày, tính tròn 26 tháng bằng 13.000.000 đồng. Buộc ông Y1 di dời nhà, tài sản liên quan trả lại toàn bộ phần đất cho bà. Nếu ông Y1 đồng ý giao nhà, tài sản liên quan trên đất, bà L đồng ý hoàn lại cho ông Y1 70.000.000 đồng theo sự thống nhất giá trị căn nhà giữa 2 bên đã thỏa thuận.

Bà L không chấp nhận phản tố của ông Y1 yêu cầu xác định hợp đồng thuê đất là giả tạo, đất tranh chấp ông Y1 đã chuyển nhượng của bà.

Ông Trần Như Y1 trình bày: Ông thống nhất về vị trí, kích thước, diện tích đất hiện tranh chấp như trình bày của bà L.

Theo ông Y1 thì phần đất trên là một phần trong trong hai thửa đất ông nhận chuyển nhượng của bà L với giá 1.750.000.000 đồng, trong đó có thửa đất hiện đang tranh chấp, do không đủ tiền trả, ông trả trước 500.000.000 đồng, còn nợ lại 1.250.000.000 đồng bà L yêu cầu ông làm biên nhận vay khoản tiền này.

Do tranh chấp thanh toán nên bà L đã khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện U Minh và Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm tại bản án số 73/2020/DSPT ngày 05/5/2020, Tòa án buộc ông trả tiền cho bà L xem như đã thanh toán giá trị chuyển nhượng đất xong. Đối với hợp đồng thuê đất do bà L đặt ra, ông xác định là ông có ký giúp cho bà L hợp thức hóa với người thân.

Nay ông không chấp nhận khởi kiện của bà L.

Ông Y1 phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với bà Nguyễn Chi L, buộc bà L tiếp tục thực thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích, vị trí như bà L trình bày.

Trường hợp buộc ông giao trả đất thì ông đồng ý giao nhà cho bà L và bà L phải trả lại ông giá trị cấu trúc căn nhà bằng 200.000.000 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển T: Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng vắng mặt và không có văn bản trình bày quan điểm xử lý vụ việc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

- Chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Chi L về việc buộc ông Y1 thanh toán tiền thuê đất và trả lại đất thuê cho bà L.

+ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2019 giữa bà Nguyễn Chi L với ông Trần Như Y1.

+ Buộc ông Trần Như Y1 trả cho bà Nguyễn Chi L 13.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Như Y1 trả lại cho bà Nguyễn Chi L diện tích đất cạnh tiếp giáp kinh xáng lô 1 dài 5 mét, cạnh tiếp giáp lộ nhựa đường Võ Văn Kiệt dài 4,85 mét, cạnh giáp đất còn lại của bà Nguyễn Chi L dài 26,07 mét, cạnh tiếp giáp với đất ông Trần Hùng T, bà Lê Thị Cdài 26,06 mét, diện tích 128,2 m^2, đất tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau do bà Nguyễn Chi L đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Buộc ông Trần Như Y1 tháo, dở, di dời căn nhà có kết cấu ngang 4,85 mét, dài 19,9 mét, nền lát xi măng, mái nhà lợp lá, khung sắt kẽm; trong nhà có xây dựng 2 buồng: Buồng thứ nhất (tính từ trước vô) xây tường ngang 3,2 mét, dài 4,2 mét, cao 1,93 mét. Buồng thứ hai (kế tiếp buồng thứ nhất) xây tường ngang 3,2 mét, dài 3,6 mét, cao 1,93 mét, giữa 2 buồng có vách tường ngăn cao cao 1,93 mét, ngang 3,2 mét; vách bên trái (tính từ cửa trước nhìn vào) khung phía trước xây tường cao 7,7 mét dài 9,88 mét, trên có khung sắt cao 1,9 mét dài 6,7 mét, khung sắt sau dài 7,98 mét cao 80 cm, phía trên vách trái có dừng tol, khung sắt 1,9 mét + 7,98 mét = 9,88 mét; Cửa trước là khung sắt ngang 4,1 mét cao 2,54 mét; mái che trước ngang 4,85 mét dài 3,6 mét lợp tol, khung sắt, kẽm; mái che sau ngang 4,85 mét dài 3 mét, lợp tol, khung sắt, kẽm khỏi phần đất trả lại đất cho bà Nguyễn Chi L.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Như Y1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với bà Nguyễn Chi L; yêu cầu bà Nguyễn Chi L giao toàn bộ giấy tờ đất, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất cạnh tiếp giáp kinh xáng lô 1 dài 5 mét, cạnh tiếp giáp lộ nhựa đường Võ Văn

Kiệt dài 4,85 mét, cạnh giáp đất còn lại của bà Nguyễn Chi L dài 26,07 mét, cạnh tiếp giáp với đất ông Trần Hùng T, bà Lê Thị C dài 26,06 mét, diện tích 128,2 m^2, đất tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 15/6/2021 ông Trần Như Y1 kháng cáo, yêu cầu xác định việc tranh chấp với bà L đã được giải quyết xong tại bản án đã có hiệu lực pháp luật nên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: Ông Trần Như Y1 vẫn bảo lưu kháng cáo. Căn cứ kháng cáo đương sự xác định: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Y1 và bà L có sự ràng buộc đến thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là phần sau của hợp đồng thuê có ghi rõ nội dung "Hợp đồng 06 tháng khi tôi có đủ số tiền 350.000.000 đồng chị Loan sẽ chuyển nhượng phần đất trên lại cho tôi, cộng thêm 50.000.000 đồng kết thúc mọi thủ tục đã ký kết"; giá tiền cho thuê mỗi tháng là 500.000 đồng, theo thực tế đất và thời điểm cho thuê là chưa phù hợp với thị trường; Hợp đồng thuê hướng tới mục tiêu là chuyển nhượng, trong thời gian thuê ông Y1 không trả tiền nhưng bà L cũng không có tác động gì đối với ông Y1 để ông Y1 trả tiền thuê. Ông Y1 cho rằng giữa bà L và ông Y1 đã thỏa thuận chuyển nhượng giao kết bằng miệng là có căn cứ vì trong khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ông Y1 còn nợ tiền nên ông Y1 làm hợp đồng vay với bà L và đã được Tòa án 2 cấp xét xử xong. Do đó, ông Y1 đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Y1, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo hồ sơ thể hiện: Đại diện của bà L và ông Y1 thống nhất diện tích, vị trí đất tranh chấp là phần đất thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 14k, kích thước ngang 5 mét dài 21 mét, diện tích 105 m^2, đất toạ lạc tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Kết quả trích đo đạc, hiện trạng của Trung tâm kỷ thuật – Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường Cà Mau lập thì phần đất thuộc thửa số 1 và 2, trong đó thửa số 1 bà L được cấp quyền sử dụng, thửa đất số 2 là đất công thổ cư, tiếp

giáp thửa số 1 – là đất liền kề thuộc quyền ưu tiên khai thác của người được cấp quyền sử dụng thuộc thửa số 1, cạnh tiếp giáp kinh xáng lô 1 dài 5 mét, cạnh tiếp giáp lộ đường Võ Văn Kiệt dài 4,85 mét, cạnh giáp đất còn lại của bà Nguyễn Chi L dài 26,07 mét, cạnh tiếp giáp với đất ông Trần Hùng T, bà Lê Thị C dài 26,06 mét, diện tích thực tế của thửa đất số 1, 2 bằng 128,2 m^2.

[2]. Xét kháng cáo của ông Trần Như Y1:

Ông Y1 xác định không thuê đất như bà L trình bày, thực chất trong quan hệ này trước đây bà L chuyển nhượng cho ông, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chứng minh việc chuyển nhượng đất ông Y1 cho rằng hai bên không lập văn bản chuyển nhượng, tuy nhiên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Y1 và bà L có ghi nội dung: *"Hợp đồng 06 tháng khi tôi có đủ số tiền 350.000.000 đồng chị L sẽ chuyển nhượng phần đất trên lại cho tôi, cộng thêm 50.000.000 đồng kết thúc mọi thủ tục đã ký kết"*. Ngoài ra, ông Y1 chứng minh việc chuyển nhượng đất còn thể hiện trong nội dung cuộc điện đàm giữa ông Y1 với bà L trước đây chính bà L thừa nhận việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 14k như đã nêu trên.

Ngoài ra ông Y1 cho rằng chính vì chuyển nhượng nên ông mới xây cất nhà trên đất để phục vụ kinh doanh quán Karaoke.

Ngoài các chứng cứ trên, ông Y1 không còn chứng cứ khác.

Xét chứng cứ và đánh giá vụ việc như sau:

- Về hình thức: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Luật qui định rõ là phải lập hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng phải thể hiện nội dung bắt buộc về giá trị, phương thức thanh toán, vị trí, diện tích quyền sử dụng đất chuyển nhượng, có công chứng chứng thực … các chứng cứ ông Y1 trình bày không thể hiện được các yêu cầu nêu trên, trong nội dung đàm thoại giữa ông Y1 với bà L thể hiện tại File ghi âm do ông Y1 cung cấp thể hiện: Người tham gia đối thoại có giọng nói của người phụ nữ ông Y1 cho rằng đó là bà L thì người này không thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 14k như ông Y1 trình bày.

- Ông Y1 cho rằng trong hợp đồng thuê có ghi nội dung *"Hợp đồng 06 tháng khi tôi có đủ số tiền 350.000.000 đồng chị L sẽ chuyển nhượng phần đất trên lại cho tôi, cộng thêm 50.000.000 đồng kết thúc mọi thủ tục đã ký kết"* nội dung trên thể hiện dự tính, mang tính định hướng, thực tế các bên chưa thực hiện thỏa thuận – khai nhận này của ông Y1 củng cố cho đánh giá của Hội đồng xét xử về hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 14k giữa ông Y1 với bà L không có xảy ra.

Tại bản án số 02/2020/DS-ST ngày 08/01/2020 của Toà án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau và bản án phúc thẩm số 73/2020/DS-PT ngày 05/5/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xử lý vụ việc tranh chấp giữa bà L với ông H, bà C không liên quan thửa số 118, tờ bản đồ số 14k, kích thước ngang 5 mét dài 21 mét, diện tích 105 m^2, đất toạ lạc tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Từ những cơ sở trên, xác định án sơ thẩm không chấp nhận việc ông Y1, bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 14k, kích thước ngang 5 mét dài 21 mét, diện tích 105 m^2, đất toạ lạc tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau là có cơ sở.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Như Y1.

[3]. Phần thuê quyền sử dụng đất:

Ông Y1 thuê đất của bà L có lập hợp đồng ngày 25/3/2019, chưa thanh toán tiền thuê, hợp đồng đã hết thời hạn nên bà L yêu cầu chấm dứt, buộc ông Y1 thanh toán tiền thuê là có căn cứ. Giá tiền thuê quyền sử dụng đất, diện tích, vị trí đất giao trả, kiến trúc xây dựng trên đất do ông Y1 xây dựng buộc phải tháo dỡ, di dời thể hiện theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020 do cấp sơ thẩm tiến hành - Các phần này đương sự thống nhất với số liệu án sơ thẩm kết luận. Do không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Như Y1, giữ nguyên án sơ thẩm nên không nhận xét lại nội dung các quan hệ này.

[4]. Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không nhận xét lặp lại.

[5]. Án phí phúc thẩm ông Y1 phải chịu theo quy định chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Như Y1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Chi L về việc buộc ông Trần Như Y1 thanh toán tiền thuê đất và trả lại đất thuê.

+ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2019 giữa bà Nguyễn Chi L với ông Trần Như Y1.

+ Buộc ông Trần Như Y1 trả cho bà Nguyễn Chi L tiền thuê đất bằng 13.000.000 (mười ba triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Chi L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Như Y1 chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì ông Y1 còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Buộc ông Trần Như Y1 trả lại cho bà Nguyễn Chi L quyền sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 14k cạnh tiếp giáp kinh xáng lô 1 dài 5 mét, cạnh tiếp giáp lộ nhựa đường Võ Văn Kiệt dài 4,85 mét, cạnh giáp đất còn lại của bà Nguyễn Chi L dài 26,07 mét, cạnh tiếp giáp với đất ông Trần Hùng T, bà Lê Thị C dài 26,06 mét, diện tích thực tế bằng 128,2 m^2, đất tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau do bà Nguyễn Chi L đứng tên đăng ký quyền sử dụng.

+ Buộc ông Trần Như Y1 tháo, dở, di dời căn nhà có cấu trúc: Chiều ngang dài 4,85 mét, chiều dài 19,9 mét, nền lát xi măng, mái nhà lợp lá, khung sắt kẽm để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Chi L.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Như Y1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất với bà Nguyễn Chi L; yêu cầu bà Nguyễn Chi L giao toàn bộ giấy tờ đất, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất cạnh tiếp giáp kinh xáng lô 1 dài 5 mét, cạnh tiếp giáp lộ nhựa đường Võ Văn Kiệt dài 4,85 mét, cạnh giáp đất còn lại của bà Nguyễn Chi L dài 26,07 mét, cạnh tiếp giáp với đất ông Trần Hùng T, bà Lê Thị Cdài 26,06 mét, diện tích 128,2 m^2, đất tại Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Án phí:

+ Bà Nguyễn Chi L không phải chịu án phí. Bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí với số tiền 754.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004672 ngày 13/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, trả lại cho bà L.

+ Ông Trần Như Y1 phải chịu án phí sơ thẩm bằng 950.000 đồng và 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Ông Y1 đã nộp dự phí tại Chi cục thi hành án huyện U Minh các khoản sau: Ngày 12/11/2020 ông Y1 nộp 900.000 đồng dự phí phản tố theo lai thu số 0006040; Ngày 01/7/2021 ông Y1 nộp 300.000 đồng dự phí kháng cáo theo lai thu số 0008391, cộng chung hai khoản bằng 1.200.000 đồng nay đối trừ với án phí, ông Y1 còn phải nộp tiếp 50.000 đồng.

- Chi phí đo đạc đất: Ông Trần Như Y1 phải chịu số tiền 4.548.000 (Bốn triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng. Bà Nguyễn Chi L đã nộp đủ số tiền,

buộc ông Trần Như Y1 trả lại cho bà Nguyễn Chi L số tiền 4.548.000 (Bốn triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị 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 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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Văn Yên