

Bản án số: 88/2024/DS-ST

Ngày 25 - 6 - 2024

Về việc tranh hợp đồng  
thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Đua

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Thái Trung Nghĩa

Bà Nguyễn Huỳnh Hoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Gia An – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2020/TLST-DS, ngày 13 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69A/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023, Thông báo về việc tiếp tục mở phiên tòa xét xử số 67/TB-TA ngày 03 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** 1. Ông Thạch K, sinh năm 1954 (vắng mặt)

2. Bà Thạch Thị Sa B, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông K, bà B:* Anh Thạch L, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Kim N, sinh năm 1952 (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn:* Bà Sơn Thị T, sinh 1954. Cùng địa chỉ: Số nhà B ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

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

1. Bà Sơn Thị T, sinh năm 1954 (vắng mặt)
2. Chị Kim T1, sinh năm 1978 (vắng mặt)
3. Chị Kim Thị Sa P, sinh năm 1981 (vắng mặt)
4. Anh Kim Văn G, sinh năm 1989 (vắng mặt)
5. Anh Kim H, sinh năm 1992 (vắng mặt)
6. Chị Kim Thị R, sinh năm 1994 (vắng mặt)
7. Chị Lý Thị H1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà B ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

8. Chị Kim Thị S, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

9. Bà Lê Thị Sà V. Địa chỉ: ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

10. Ngân hàng N1. Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, TP . Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Thanh H2, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh thị xã V. Địa chỉ: Số D đường N, Khóm A, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 3 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Thạch L – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 27/6/1984, cha mẹ của anh là ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B có nhận chuyển nhượng diện tích đất 02 công tằm cây của ông Trà P1, địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng với giá 6.000 đồng và có làm giấy tay đề ngày 27/6/1984. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì cha mẹ của anh sử dụng để trồng hành tím. Sau đó, Nhà nước lấy 01 phần diện tích đất của ông K, bà B sử dụng làm đê biển (không đền bù), phần đất còn lại chiều ngang 18m, chiều dài 54m, diện tích 972m<sup>2</sup> thì ông K, bà B tiếp tục quản lý sử dụng, chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nên không biết diện tích đất còn lại là 972m<sup>2</sup> tại thửa số mấy nên không thể trình bày rõ trong đơn.

Năm 2000, hộ ông Kim N thuê diện tích đất 972m<sup>2</sup> (là cái ao) của ông K, bà B với giá 05 phân vàng 24k để tưới hành. Vị trí thửa đất có tứ cận: Hướng Đông có số đo 28m, Hướng T có số đo 28m, Hướng N có số đo 20,8m và Hướng B1 có số đo 21,15m, diện tích 972m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Việc cho ông N thuê đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập thành văn bản, thời hạn cho thuê đất là 05 năm. Hết thời hạn thuê, vợ chồng ông K, bà B có đến gặp ông N để đòi lại diện tích đất nhưng ông N không trả và còn thách thức ông K, bà B đi thưa. Vì ông N cho rằng: Diện tích đất ông

N đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K, bà B. Ông K, bà B có làm đơn yêu cầu tổ hòa giải ấp Đ và Hội đồng tư vấn tranh chấp đất đai xã L nhưng không thành.

Nay vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu giải quyết buộc: Ông Kim N trả lại cho ông K, bà B diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ số 36 (chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

***Tại tờ tường trình ngày 20/4/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị T, đồng thời bà T cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:***

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà và chồng của bà là ông Kim N mua của vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B vào năm 1999. Khi mua, hai bên có viết giấy tay là “Đơn san bán đất” đề ngày 03/3/1999, có người làm chứng là ông Hồng H3, ông Kim S1, ông Triệu C. Ông Hồng H3 còn sống ở địa phương, ông Kim S1 thì đã chết, riêng ông Triệu C thì bà không biết. Khi sang nhượng, bà là người trực tiếp đưa vàng, “đơn san bán đất” là do ông N mượn ai viết thì bà không biết, (nay bà hỏi thì ông N đã quên), bà không biết chữ nên cũng không ký vào tờ giấy này, cả ông K, bà B cũng không biết chữ, ai ký vào giấy này thì bà cũng không nhớ, bà chỉ biết là mình có đưa vàng cho bà B.

Phần diện tích đất tranh chấp hiện nay là một phần của thửa đất 146 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; theo đo đạc của Tòa án tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ có số đo như sau: Hướng Đông giáp đất ông Kim N có số đo 18,10m; Hướng Tây giáp đất ông Kim S2 có số đo 18,14m; Hướng Nam giáp Đê Biển có số đo 27,55m và H4 Bắc giáp phần còn lại của ông Kim N tại thửa 146, tờ bản đồ số 36 có số đo 25,92m. Diện tích tranh chấp là 483,9m<sup>2</sup>.

Sau khi mua đất thì vợ chồng bà nuôi tôm được 1 vụ nhưng không có lời nên bỏ hoang đến nay, cũng không có ai tranh chấp. Cho đến khi nhà nước làm lộ vào năm 2020 thì vợ chồng ông K, bà B mới tranh chấp. Phần đất này là nằm ở đầu đất nhà bà nên bà thấy bán có 0,5 chỉ vàng 24k mới mua chứ mua xong cũng là vùng đất trũng, ngập nước không làm được gì. Do đó, việc khởi kiện của ông K, bà B thì vợ chồng bà không đồng ý và yêu cầu xem xét theo quy định của pháp luật.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Kim Thị Sa P, chị Kim Thị R, chị Kim Thị S (là các con của ông N, bà T) trình bày:***

Thông nhất với lời trình bày của bà Sơn Thị T là mẹ của các chị. Đối với phần đất trên, thực tế ông K, bà B đã sang bán cho cha mẹ của các chị. Thời điểm trước đây, khi cha mẹ của các chị sang phần đất trên của ông K, bà B thì cha mẹ của các chị lấy 05 phân vàng 24k của Kim Thị R để sang đất. Đối với giấy tay sang bán giữa ông K, bà B với cha mẹ của các chị là do cha của các chị ghi giấy sang bán. Đối với những người làm chứng trong tờ sang đất tên: Hồ N, Kim S1 và Triệu C là do cha của các chị tự ghi tên của những người đó vào chứ những người nêu trên không có trực tiếp chứng kiến. Do đó, các chị đề nghị Tòa án không cần xác minh những người nêu trên. Tuy nhiên, thực tế ông K, bà B là có sang phần đất tranh chấp trên cho cha mẹ của các chị.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Kim N là cha của các chị đứng tên, theo các chị được biết cha của các chị đã cho ông Kim C1 là người chủ ruột của các chị (ông Kim C1 là em ruột của ông N) thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn nhưng các chị không biết Ngân hàng nào.

Các chị yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Tại Công văn số 40-CV/NHNN-CNVC ngày 07/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 trình bày:***

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 128012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0271QSDD/58070903 ngày 19/02/1998 của Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cho hộ Kim Ni đứng tên, có diện tích 1.300m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1154, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, hiện do khách hàng Lê Thị Sà V đang thế chấp tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh thị xã V để vay vốn vào ngày 21/6/2011.

Tuy nhiên, số tiền bà V vay 20.000.000 đồng là không lớn. Do đó, Ngân hàng N1 không yêu cầu V thanh toán nợ trong vụ án này. Đồng thời, Ngân hàng N1 xin không tham gia giải quyết trong vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B với bị đơn ông Kim N và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Sơn Thị T, chị Kim T1, chị Kim Thị Sa P, anh Kim Văn G, anh Kim H, chị Kim Thị R, chị Lý Thị H1, chị Kim Thị S và bà Lê Thị Sà V đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa:***  
Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật và có đơn xin xét xử vắng mặt. Đối với người đại diện hợp pháp cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị T, chị Kim T1, chị Kim Thị Sa P, anh Kim Văn G, anh Kim H, chị Kim Thị R, chị Lý Thị H1, chị Kim Thị S và bà Lê Thị Sà V vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

- Việc nguyên đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B yêu cầu bị đơn ông Kim N trả lại phần đất đã cho thuê với diện tích đo đạc thực tế 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146,

tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bị đơn và đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Đối với người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Đối với người đại diện hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị T, chị Kim T1, chị Kim Thị Sa P, anh Kim Văn G, anh Kim H, chị Kim Thị R, chị Lý Thị H1, chị Kim Thị S và bà Lê Thị Sà V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là: Yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đã thuê theo kết quả đo đạc thực tế. Việc người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận thay đổi yêu cầu này của nguyên đơn.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B: Về việc yêu cầu bị đơn ông Kim N trả lại phần đất đã cho thuê với diện tích 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

[41.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn cho rằng: Đối với phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trà P1 sang nhượng lại cho vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B vào ngày 27/6/1984 với diện

tích đất 02 công tầm cây. Đến năm 2000, vợ chồng ông K, bà B mới cho ông Kim N thuê phần đất này (là cái ao) để tưới hành.

[4.1.2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Sơn Thị T là người đại diện theo ủy quyền cho chồng của bà là ông Kim N (bị đơn), đồng thời bà T cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thừa nhận: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng bà sang lại của vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B vào năm 1999. Khi mua, hai bên có viết giấy tay là “Đơn san bán đất” đề ngày 03/3/1999.

[4.1.3] Tại biên bản xác minh ngày 16/11/2023, ông Trà P1 trình bày: Trước đây vào thời điểm cụ thể năm nào thì ông không nhớ, khi đó ông có sang nhượng cho ông Kim N 01 công đất tầm lớn và có sang nhượng cho bà Thạch Thị Sa B (vợ của ông Thạch K) 02 công đất tầm lớn, việc sang nhượng hai bên có làm giấy tay gì không thì ông không nhớ.

[4.1.4] Từ những cơ sở phân tích tại các mục số [4.1.1], [4.1.2], [4.1.3], Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở khẳng định: Đối với phần đất tranh giữa vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B với vợ chồng ông Kim N, bà Sơn Thị T có diện tích 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, là có nguồn gốc của ông Trà P1 và năm 1984 ông Trà P1 đã sang nhượng lại cho ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B.

[4.2] Xét về quá trình sử dụng:

[4.2.1] Theo lời trình bày nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn cho rằng: Vào ngày 27/6/1984, ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B đã nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên của ông Trà P1, địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng để sử dụng trồng hành tím. Sau đó, Nhà nước lấy 01 phần diện tích đất sử dụng làm đê biển (không đền bù), phần đất còn lại thì ông K, bà B tiếp tục quản lý sử dụng, chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông K, bà B cho ông Kim N thuê với giá 05 phân vàng 24k để tưới hành. Việc cho ông N thuê đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, thời hạn thuê là 05 năm. Hết thời hạn thuê, ông K, bà B có đến gặp ông N để đòi lại nhưng ông N không trả và ông N cho rằng: ông K, bà B đã chuyển nhượng cho ông N.

[4.2.2] Ngược lại, vợ chồng ông Kim N, bà Sơn Thị T cho rằng: Phần đất trên, ông Kim N mua của vợ chồng ông K, bà B vào năm 1999. Khi mua, hai bên có viết giấy tay là “Đơn san bán đất” đề ngày 03/3/1999, có người làm chứng là ông Hồng H3, ông Kim S1, ông Triệu C. Khi sang nhượng, bà T là người trực tiếp đưa vàng với giá bán là 0,5 phân vàng 24k. Sau khi mua đất thì vợ chồng bà T, ông N nuôi tôm được 1 vụ nhưng không có lời nên bỏ hoang đến nay, cũng không có ai tranh chấp. Vào năm 2020, khi nhà nước làm lộ thì vợ chồng ông K, bà B mới tranh chấp.

[4.3] Xét việc tranh chấp giữa nguyên đơn vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B với bị đơn ông Kim N đối với phần đất diện tích 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, là

diện tích đất mà vợ chồng ông K, bà B đã chuyển nhượng hay cho vợ chồng ông Kim N, bà Sơn Thị Thanh t, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.3.1] Tại biên bản ghi lời trình bày ngày 10/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã L đối ông Kim N, thì ông N trình bày: “...Đất trên mua của ông Trà P1 1.300m<sup>2</sup> vào năm 1998 đã đăng ký, được UBND huyện V cấp giấy. Sau đó năm 1999 mua của ông K, bà B ngang 5 tầm, dài 11 tầm từ đê vào giáp đất của ông và sử dụng ổn định đến nay. Và tại tờ tường trình ngày 20/4/2020 của ông N có nội dung trình bày cũng như trên. Đồng thời, tại Hồ sơ trích lục địa chính: Thể hiện đơn đăng ký của ông Kim N ghi ngày 06/12/1997 diện tích 1.300m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 19/02/1998.

[4.3.2] Tại Công văn số 420/CV-CNVC ngày 15/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V cung cấp thông tin như sau: “...Tài liệu đăng ký lần đầu giai đoạn 1991-1997 thì thửa 146, tờ bản đồ 36 (chính quy), bản đồ cũ là 14, thửa cũ 1154, diện tích 1.300m<sup>2</sup>, loại đất ĐM (HNK). Ông Kim N có lập hồ sơ đăng ký cấp đổi lại giấy diện tích 1.792,6m<sup>2</sup> nhưng chưa được cấp đổi lại...”.

[4.3.3] Đối với nguyên đơn vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B cho rằng: Vào năm 2000, do vợ chồng ông Kim Kim N, bà Sơn Thị T có nhu cầu cần có nước để tưới hành tím, nên vợ chồng ông, bà đã cho ông N, bà T thuê phần diện tích đất đo đạc thực tế là 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, việc cho thuê hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói (không có lập thành văn bản). Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn không thừa nhận là đã thuê phần diện tích đất trên của nguyên đơn mà là nhận chuyển, hai bên có viết giấy tay mua bán.

[4.3.4] Xét “Đơn san bán đất” đề ngày 03 tháng 3 năm 1999 của người đứng tên Thạch K, bà Thạch Thị Sa B (Sà B2) có nội dung: “...Chúng tôi hai vợ chồng có diện tích lun 5 tầm tôi không có khả năng làm tôi san bán cho chú Kim N, sinh năm 1954 ở ấp Đ và Thiêm S, sanh năm 1955 ở ấp Đ, xã L, huyện V, tỉnh Sóc Trăng, tôi san bán đất này là giá trị 5 phân vàng 24..... người bán đất Thạch K, Thạch Thị Sa B; người lấy đất Kim N, Sơn Thị T; người làm chứng Hồng Hoi, Kim S1, T”.

[4.3.5] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn không thừa nhận là có sang nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông N, bà T. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2021 bà Sơn Thị T (vợ của ông Kim N) trình bày: Đối với tờ giấy “Đơn san bán đất” đề ngày 03 tháng 3 năm 1999 thì ông Kim N là chồng bà nhờ ai viết thì bà không biết và bà có hỏi ông N thì ông N đã quên. Bà không biết chữ nên cũng không có ký tên vào tờ giấy san đất, cả ông K và bà B cũng không biết chữ. Trong khi đó, theo tờ sang đất nêu trên thì ông K, bà B và bà T đều thể hiện là có ký tên.

[4.3.6] Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 19/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Kim Thị Sa P, chị Kim Thị R và chị Kim Thị S (là con của ông Kim N, bà Sơn Thị T) trình bày: “Đối với giấy tay sang bán giữa ông K, bà B với cha mẹ của các chị là do cha của các chị ghi giấy sang bán. Đối với những người làm chứng trong tờ sang đất tên: Hồ N, Kim S1 và Triệu C là do cha của

các chị tự ghi tên của những người đó vào chứ những người nêu trên không có trực tiếp chứng kiến. Do đó, các chị đề nghị Tòa án không cần xác minh những người nêu trên”.

[4.3.7] Tại Điều 714 của Bộ luật dân sự năm 1995 qui định: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định, theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê.

Tại Điều 726 của Bộ luật dân sự năm 1995 qui định: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau: “...Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê tiếp...”;

Và tại Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 2005 qui định: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau: “...Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê...”.

[4.4] Từ những cơ sở phân tích tại các mục số [4.3.1], [4.3.2], [4.3.3], [4.3.4], [4.3.5]; [4.3.6] và [4.3.7], Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở khẳng định: Vợ chồng ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Kim N, bà Sơn Thị T và cũng không có ký tên vào tờ “Đơn san bán đất” đề ngày 03 tháng 3 năm 1999 đối với diện tích đất 483,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, tờ “Đơn san bán đất” đề ngày 03 tháng 3 năm 1999 nêu trên là do nguyên đơn ông Kim N tự ghi và ký tên vào (đúng như lời trình bày của các con ông N được phân tích tại mục số [4.3.6]). Do đó, việc nguyên đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B cho rằng vợ chồng ông bà đã cho vợ chồng ông Kim N, bà Sơn Thị T thuê phần đất nêu trên vào khoảng năm 2000 là có căn cứ và nay đã quá thời hạn thuê đã lâu nên vợ chồng ông K, bà B yêu cầu bị đơn ông Kim N trả lại phần diện tích đất đã thuê 483,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ và cần buộc bị đơn ông Kim N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Sơn Thị T, chị Kim T1, chị Kim Thị Sa P, anh Kim Văn G, anh Kim H, chị Kim Thị R, chị Lý Thị H1 và chị Kim Thị S có trách nhiệm trả lại phần đất thuê cho vợ chồng ông K, bà B là đúng theo quy định của pháp luật.

[5] Qua kết quả đo đạc thực tế phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích đất của ông Kim N, có số đo 18,10m.
- Hướng Tây giáp đất ông Kim S2, có số đo 18,14m.
- Hướng Nam giáp Đê Biển, có số đo 27,55m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 146 của ông Kim N đang quản lý, sử dụng, có số đo 25,92m. Diện tích 483,9m<sup>2</sup>.

(kèm theo sơ đồ đo đạc).

[10] Xét thấy lời đề nghị của Vị Kiểm sát viên là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.



[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Kim N thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên ông N không phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B, về việc yêu cầu bị đơn ông Kim N trả lại phần đất đã cho thuê với diện tích đo đạc thực tế 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bị đơn ông Kim N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Sơn Thị T, chị Kim T1, chị Kim Thị Sa P, anh Kim Văn G, anh Kim H, chị Kim Thị R, chị Lý Thị H1 và chị Kim Thị S có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B phần đất diện tích đất thuê 483,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 146, tờ bản đồ 36 (bản đồ địa chính chính quy), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

\* Qua kết quả đo đạc thực tế phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích đất của ông Kim N, có số đo 18,10m.
- Hướng Tây giáp đất ông Kim S2, có số đo 18,14m.
- Hướng Nam giáp Đê Biển, có số đo 27,55m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 146 của ông Kim N đang quản lý, sử dụng, có số đo 25,92m. Diện tích 483,9m<sup>2</sup>.

(kèm theo sơ đồ đo đạc).

2. Về chi phí thẩm định đo đạc và định giá: Tổng số tiền là 5.049.000 đồng, số tiền này do nguyên đơn bà Thạch Thị Sa B nộp tạm ứng trước. Do đó, bị đơn ông Kim N có trách nhiệm hoàn lại số tiền trên cho nguyên đơn bà Thạch Thị Sa B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Thạch K, bà Thạch Thị Sa B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn ông K, bà B đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí đầu

vào do thuộc trường hợp người cao tuổi nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

- Bị đơn ông Kim N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi (có đơn xin miễn).

4. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án; đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được Niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Người ĐDHP của đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Đua**

