TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỐT NỐT** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 03-01-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hữu Đức

Bà Huỳnh Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa*:** bà Phạm Ngọc Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 251/2024/TLST- DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1154/2024/QĐXX-ST ngày 17 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1974, *có mặt*

Nơi cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968; bà Đặng Thị M, sinh năm 1970.

Ông Nguyễn Văn L uỷ quyền cho bà Đặng Thị M, *có mặt*

Theo văn bản ngày 16/7/2024

Cùng nơi cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1990, *có mặt*

Nơi cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Tạm trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Cao Thị T, sinh năm 1973, *có mặt*

Nơi cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Chị Võ Thị Bích T1, sinh năm 1986, *đề nghị vắng mặt*

ĐKTT: khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Tạm trú: khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng: ông Hà Quốc H, sinh năm 1969, *đề nghị vắng mặt*

Nơi cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 22/10/2018 nguyên đơn có thuê QSD đất của ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị M tại thửa 686, tờ bản đồ số 5, diện tích 700m^2 đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Việc thuê đất hai bên làm hợp đồng giấy tay không công chứng chứng thực. Mục đích thuê để làm kinh doanh tàu hủ.

Thời hạn thuê 20 năm, kể từ ngày 22/10/2018 đến 22/10/2038. Giá thuê QSD đất 200.000.000đ. Phương thức trả tiền thuê chia 04 lần trả, 05 năm trả tiền 01 lần với số tiền 50.000.000đ, cứ thanh toán từng lần cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê. Nguyên đơn đã trả tiền thuê được 01 lần cho 05 năm đầu. Tuy nhiên, 05 năm tiếp theo phải trả là từ 22/10/2023 nguyên đơn chưa đóng tiền thuê, nhưng vẫn sử dụng đất cho đến nay. Nguyên nhân do bị đơn ngăn chặn lối đi không vận chuyển nguyên vật liệu vào nên không hoạt động được cho đến nay phải đóng cửa và hiện nay nguyên đơn đang đi nhờ qua lối đi sau nhà bà M.

Đối với kết quả thẩm định, định giá ngày 29/8/2024 không đồng ý do giá quá thấp so với số tiền nguyên đơn bỏ ra để làm, nhưng không yêu cầu định giá lại, còn đối với bản trích đo địa chính số 818/VPĐKĐĐ ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên Môi trường thành phố C thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay yêu cầu bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê QSD đất và mở lối đi cho nguyên đơn tại vị trí hai bên đã thoả thuận là vị trí B theo bản trích đo địa chính, đồng ý đóng tiền thuê cho 05 năm tiếp theo như đã thoả thuận và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000đ trong thời gian bị chặn lối đi không đi được phải đi nhờ qua lối đi khác không vận chuyển được nguyên liệu để kinh doanh tàu hủ. Trong những tháng qua kể từ khi bị ngăn chặn lối đi phải đóng cửa không hoạt động được cơ sở không tạo ra thu nhập.

Nếu như yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận thì những tài sản đã đầu tư trên đất bị đơn phải trả giá trị tài sản lại cho nguyên đơn.

Đối với đất nguyên đơn đang thuê của bị đơn, hiện đã bán lại cho bà Võ Thị Bích T1 thì nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với N và bà T1 do chỉ làm hợp đồng thuê đất với bị đơn.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị M trình bày và yêu cầu như sau:

Bà Đặng Thị M và chồng là ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn V có làm hợp đồng thuê đất bằng giấy tay không công chứng, chứng thực với thời hạn thuê từ 22/10/2018 đến 22/10/2038. Diện tích thuê là 700m^2 thuộc một phần thửa 686 do ông Nguyễn Văn L đứng tên, thửa đất có tổng diện tích 3.460m^2 ODT + CLN, giấy chứng nhận QSD đất CH02543 do ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 24/12/2013. Đất toạ lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ông V thuê với mục đích kinh doanh Taù hủ.

Giá thuê QSD trên là 200.000.000đ. Phương thức thanh toán chia làm 4 lần, mỗi lần 05 năm. Bên thuê giao tiền cho bên cho thuê vào đầu năm là 50.000.000đ/05 năm và cứ thế thực hiện cho đến hết hợp đồng. Ngoài ra, hai bên cũng có thoả thuận tại vị trí ông V thuê có chừa lối đi chung ngang 4m suốt từ lộ giao thông đến vị trí đất ông V thuê. Hợp đồng thuê mỗi người giữ 01 bản.

Ông V đã giao tiền thuê đất cho bị đơn được 50.000.000đ cho 05 năm đầu, còn 05 năm tiếp theo kể từ 22/10/2023 ông V chưa trả tiền thuê. Nguyên nhân ông V không đóng tiền thuê tiếp theo do bị đơn có nhu cầu bán phần đất kế bên nên có mở lối đi khác cho ông V sử dụng thì ông V không đồng ý, nhiều lần yêu cầu ông V đóng tiền thuê tiếp theo ông V không đồng ý.

Ngoài ra, trong thời gian ông V sử dụng lối đi đã làm thiệt hại tài sản của bị đơn cụ thể là làm nứt tường nhà, cây trồng bị chết do ông V đổ tro, bị bụi ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của gia đình.

Tại buổi hoà giải ngày 19/7/2023 tại khu vực L, phường T, quận T bị đơn có yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với ông V. Bởi vì trong thời gian thuê đất giữa bị đơn với ông V thường xuyên xảy ra mâu thuẫn và ông V có đánh ông L.

Thửa đất 686 có tổng diện tích 3.460m^2 ODT + CLN do ông L đứng tên giấy chứng nhận QSD đất CH02543 do ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 24/12/2013. Sau đó 29/4/2022 có tặng cho con gái Nguyễn Thị N phần đất và được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích đất 435.2m^2 CLN thửa 1974, giấy chứng nhận QSD đất số CS08363 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/5/2022 cho Nguyễn Thị N đứng tên. Hiện nay, thửa đất 686 được đổi thành thửa đất 20, giấy chứng nhận QSD đất số CS08862, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 29/12/2022 cho ông Nguyễn Văn L.

Phần đất nguyên đơn ông V thuê của bị đơn hiện nay nguyên đơn có làm nhà để làm tàu hủ và đang sử dụng. Tuy nhiên, thửa 1974 và thửa 20 hiện nay đã chuyển nhượng cho chị Võ Thị Bích T1.

Đối với kết quả thẩm định, định giá ngày 29/8/2024 và bản trích đo địa chính số 818/VPĐKĐĐ ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên Môi trường thành phố C thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê với nguyên đơn kể từ ngày 22/10/2023 và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại đất cho bị đơn. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm trả tiền thuê cho bị đơn trong thời gian sử dụng đất không đóng từ 22/10/2023 đến tháng 12/2024 với số tiền 11.662.000đ (833.000đ/tháng x 14 tháng). Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 500.000.000đ của nguyên đơn không đồng ý. Vì cơ sở tàu hủ của nguyên đơn vẫn hoạt động bình thường, không đóng cửa và hiện nay nguyên đơn đang đi lối đi phía sau nhà của bị đơn trên phần đất của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị N: là con gái của bà M ông L. Thửa 1974, tờ bản đồ số 5, diện tích 435.2m^2, giấy chứng nhận QSD đất số CS08363 do Sở Tài nguyên và

Môi trường thành phố C cấp ngày 16/5/2022 cho Nguyễn Thị N đứng tên có nguồn gốc do được cha Nguyễn Văn L tặng cho lại, được tách ra từ thửa 686. Hiện nay, thửa 686 sau khi tách cho chị thửa 1974, được đổi thành thửa 20 do cha Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận số CS08862.

Việc cha mẹ làm hợp đồng thuê đất cho ông Nguyễn Văn V thuê làm kinh doanh tàu hủ thì không biết, sau này mới nghe kể lại.

Phần đất ông V thuê, trong đó vị trí A và vị trí B theo bản trích đo địa chính là thuộc về thửa 1974. Việc ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê QSD đất và mở lối đi tại vị trí B thì không đồng ý. Chị cũng thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông L bà M. Thửa 1974 hiện nay chị đã chuyển nhượng cho chị Võ Thị Bích T1.

2. Bà Cao Thị T: là vợ của ông V, thống nhất với lời trình bày của ông V.

3. Chị Võ Thị Bích T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2024: chị có nhận chuyển nhượng QSD đất của Nguyễn Thị N tại thửa 1974 diện tích 435,2m^2 loại đất trồng cây lâu năm với giá 1.000.000.000đ và nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L tại thửa 20 có diện tích 2361,3m^2 loại đất ODT + CLN với giá 2.500.000.000đ. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Ngày 02/10/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận chuyển nhượng cho chị Võ Thị Bích T1 thửa 1974 và thửa đất số 20. Thời điểm nhận chuyển nhượng QSD đất thì không biết giữa ông L có tranh chấp với ông V. Đối với việc tranh chấp giữa ông V, ông L bà M chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Sẽ tự thoả thuận với nhau.

Đề nghị được vắng mặt trong tất cả giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

Người làm chứng ông Hà Quốc H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2024: Phần đất hiện nay ông Nguyễn Văn V đang đi nhờ là thuộc về đất của ông đã nhận chuyển nhượng từ lâu. Đối với việc tranh chấp giữa các bên ông không ý kiến. Do thấy ông V không có lối đi nên ông cho đi nhờ nhưng khi nào ông có nhu cầu sử dụng thì không cho đi nhờ nữa. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa:

Nguyên đơn: yêu cầu bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê QSD đất và mở lối đi cho nguyên đơn tại vị trí hai bên đã thoả thuận là vị trí B theo bản trích đo địa chính, đồng ý đóng tiền thuê cho 05 năm tiếp theo như đã thoả thuận và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000đ trong thời gian bị chặn lối đi phải đóng cửa không hoạt động được cơ sở không tạo ra thu nhập. Kể từ khi bị đơn ngăn chặn lối đi nguyên đơn phải đi nhờ qua lối đi thuộc phần đất của ông Hà Quốc H phía sau nhà bị đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả thẩm định tài sản ngày 29/8/2024 và bản trích đo địa chính số 818/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên môi trường thành phố C ngày 01/10/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án, còn biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2024

nguyên đơn không đồng ý do giá thấp và đối với chảo, bình hơi không được định giá, nhưng nguyên đơn không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất với nguyên đơn kể từ ngày 22/10/2023 và yêu cầu ông V và vợ là bà T phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại đất cho bị đơn. Bị đơn yêu cầu ông V có trách nhiệm trả tiền thuê cho bị đơn trong thời gian sử dụng đất không đóng tiền từ 22/10/2023 đến tháng 12/2024 với số tiền 11.662.000đ (833.000đ/tháng x 14 tháng).

Đối với việc nguyên đơn trình bày do bị đơn rào lối đi dẫn đến không vận chuyển nguyên vật liệu vào trong lò tàu hủ làm cho nguyên đơn bị mất thu nhập vì lò tàu hủ đóng cửa là không đúng sự thật. Bị đơn chỉ ngăn chặn nguyên đơn không đi bằng xe tải vì làm nứt tường nhà của con bị đơn và làm ảnh hưởng cây trồng chứ không có ngăn chặn nguyên đơn không được đi. Thời gian qua lò tàu hủ của nguyên đơn vẫn hoạt động bình thường, không đóng cửa và hiện nay nguyên đơn đang đi lối đi phía sau nhà của bị đơn.

Bị đơn thống nhất với kết quả thẩm định tài sản, định giá tài sản ngày 29/8/2024 và bản trích đo địa chính số 818/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên môi trường thành phố C ngày 01/10/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thị T: thống nhất lời trình bày của ông V.

2. Chị Nguyễn Thị N: thống nhất lời trình bày của bà M.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị M.

Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn với bị đơn chấm dứt kể từ ngày 22/10/2023. Nguyên đơn có trách nhiệm di dời các tài sản còn lại như bình hơi, chảo… để trả lại đất thuê.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L bà Đặng Thị M được quyền sử dụng nhà xưởng, mái che, 02 nhà vệ sinh, 01 căn phòng và có trách nhiệm trả giá trị cho nguyên đơn theo giá đã được hội đồng định giá.

Về án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: theo đơn khởi kiện,

đơn phản tố và chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê QSD đất và mở lối đi (vị trí B) theo bản trích đo địa chính, đồng ý đóng tiền thuê cho 05 năm tiếp theo như đã thoả thuận và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000đ.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất với nguyên đơn kể từ ngày 22/10/2023 và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại đất cho bị đơn. Yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm trả tiền thuê cho bị đơn số tiền 11.662.000đ trong thời gian sử dụng đất.

[2.1] Các đương sự đồng thống nhất phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế thửa 1974[1] có diện tích 249.4m^2, trong đó vị trí A: 55.4m^2, vị trí B: 194m^2. Thửa 20[1] có diện tích 644.6m^2 theo bản trích đo địa chính số 818/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 01/10/2024. Đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị M đều thừa nhận hai bên có làm hợp đồng thuê đất bằng giấy tay không công chứng, chứng thực về việc cho ông V thuê diện tích 700m^2 để làm lò tàu hủ. Thời hạn thuê từ ngày 22/10/2018 đến 22/10/2038, thuộc một phần thửa 686 do ông Nguyễn Văn L đứng tên, giấy chứng nhận QSD đất CH02543 do ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 24/12/2013. Đất toạ lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Giá thuê là 200.000.000đ/20 năm. Hai bên có thoả thuận tại vị trí ông V thuê có chừa lối đi chung ngang 4m suốt từ lộ giao thông đến vị trí thuê của ông V.

Về Phương thức thanh toán hai bên thoả thuận được chia làm 4 lần, mỗi lần 05 năm. Bên thuê giao tiền cho bên cho thuê vào đầu năm là 50.000.000đ/05 năm và cứ thế thực hiện cho đến hết hợp đồng. Nguyên đơn đã giao tiền thuê đất cho bị đơn được 50.000.000đ cho 05 năm đầu, còn 05 năm tiếp theo kể từ 22/10/2023 nguyên đơn chưa trả tiền thuê cho bị đơn do bị rào lối đi. Còn về phía bị đơn ông L bà M cho rằng do nguyên đơn sử dụng xe tải để vận chuyển vật liệu vào lò tàu hủ làm tường nhà con ông bà bị nứt, cây trồng bị chết nên đã ngăn chặn không cho nguyên đơn đi bằng xe tải. Đồng thời ngày 19/7/2023 bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất.

Nhận thấy, tại Điều 8 của Hợp đồng thuê đất có ghi: *trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp các bên cùng nhau thương lượng*

*giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau….*Tuy nhiên, khi hai bên có phát sinh tranh chấp đã không tiến hành thương lượng và nguyên đơn cũng không trả tiền thuê cho bị đơn khi đến hạn thanh toán trong khi vẫn còn sử dụng đất, cho thấy nguyên đơn không có thiện chí về việc tiếp tục thuê đất của bị đơn. Nguyên đơn thừa nhận có vận chuyển nguyên liệu để làm tàu hủ bằng xe tải qua lối đi vào phần đất thuê, trong khi hợp đồng thuê đất không ghi nhận lối đi trên nguyên đơn được phép đi bằng xe tải. Ngoài ra, tại Điều 5 của hợp đồng bị đơn có nghĩa vụ báo cho nguyên đơn về quyền của người thứ ba đối với thửa đất, nhưng bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết. Tại thời điểm bị đơn cho nguyên đơn thuê đất thì thửa đất 686 có tổng diện tích 3.460m^2 ODT + CLN do ông L đứng tên giấy chứng nhận QSD đất CH02543 do ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 24/12/2013. Nhưng bị đơn thừa nhận ngày 29.4.2022 bị đơn tặng cho con gái Nguyễn Thị N phần đất và được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS08363 thửa 1974. Thửa đất 686 được đổi thành thửa đất 20, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS08862 ngày 29/12/2022 cho ông Nguyễn Văn L. Hiện nay, thửa đất 1974 của Nguyễn Thị N và thửa đất 20 của ông Nguyễn Văn L đều đã đã chuyển nhượng cho chị Võ Thị Bích T1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận chuyển nhượng ngày 02/10/2024. Tuy nhiên, hợp đồng thuê đất không quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bên cho thuê nếu vi phạm hợp đồng.

Kết hợp các lập luận trên, không có cơ sở để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất kể từ ngày 22/10/2023 là có căn cứ nên được chấp nhận. Do hợp đồng thuê đất chấm dứt kể từ ngày 22/10/2023 nên yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị nguyên đơn có trách nhiệm trả tiền thuê QSD đất kể từ ngày 22/10/2023 là không có cơ sở theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 500.000.000đ trong thời gian bị đơn rào lối đi nguyên đơn phải đóng cửa bị mất thu nhập là không có cơ sở. Nguyên đơn không chứng cứ chứng minh thiệt hại và tại biên bản xác minh của Toà án lập ngày 04/12/2024 địa phương cung cấp: kể từ khi ông V phát sinh tranh chấp với ông L, bà M được hoà giải tại địa phương thì lò tàu hủ của ông V vẫn hoạt động bình thường, không đóng cửa. Đồng thời quá trình giải quyết cũng như tại phiên toà nguyên đơn thừa nhận sau khi bị đơn rào lối đi nguyên đơn phải đi nhờ lối đi ở phần đất của ông Hà Quốc H để đi vào lò tàu hủ.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp là của nguyên đơn gồm: Nhà xưởng, mái che, 02 nhà vệ sinh, 01 căn phòng. Bị đơn được quyền sử dụng các tài sản trên và có trách nhiệm trả giá trị cho nguyên đơn với số tiền 328.742.000đ.

Ngoài những tài sản đã được công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng và trả giá trị cho nguyên đơn thì vẫn còn những tài sản khác là các tài sản động sản dễ di dời nhưng không có giá định giá. Đó là tài sản của nguyên đơn nên nguyên đơn được quyền di dời để sử dụng.

Đối với chị Nguyễn Thị N, chị Võ Thị Bích T1 do không có yêu cầu nên

Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết. Nếu phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ: đương sự phải chịu theo qui định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[5] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 254, 262, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 422, 428, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị M, ông Nguyễn Văn L.

Hợp đồng thuê đất giữa bên cho thuê ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị M với bên thuê ông Nguyễn Văn V chấm dứt kể từ ngày 22/10/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị M được quyền sử dụng nhà xưởng, căn phòng trong nhà xưởng, mái che, 02 nhà vệ sinh và có trách nhiệm trả giá trị cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn V số tiền 328.742.000đ *(ba trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng).*

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị M vị trí 1974^{1} và vị trí 20^{1} theo bản trích đo địa chính số 818/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 01/10/2024.

Ngoài những tài sản đã được công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng và trả giá trị cho nguyên đơn thì nguyên đơn được di dời các tài sản còn lại.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được qui định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 29/8/2024 và bản trích đo địa chính số 818/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 01/10/2024 để xác định vị trí, kích thước phần đất, tài sản tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V phải chịu 24.300.000đ *(hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng)* nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005395 ngày 04/6/2024 và số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000đ *(mười hai triệu đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005486 ngày 16/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 12.000.000đ *(mười hai triệu đồng).*

Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị M phải chịu 17.020.000đ *(mười bảy triệu không trăm hai mươi nghìn đồng)* nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005485 ngày 16/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Bị đơn còn phải nộp thêm số tiền 16.720.000đ *(mười sáu triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).*

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 6.000.000đ *(sáu triệu đồng),* nguyên đơn phải chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết nơi cư trú.

"*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 nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự*".

Nơi nhận:
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKS quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

đã ký

Khúc Thị Hồng