

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KINH MÔN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 17-6-2022

Kiến đòi lại tài sản và tiền thuê
nhà

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN, TỈNH HẢI DƯƠNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đức Huân;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Xô;

2. Bà Đinh Thị Tin.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thăng Long - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 17/6/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 30/2021/TLST - DS ngày 10/11/2021 về việc “Kiến đòi lại tài sản và tiền thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-HNGĐ ngày 21/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐST-DS ngày 20/5/2022 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 07/2022/TB-TA ngày 09/6/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Q1, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu dân cư HH, phường Phường HS, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Anh Nguyễn T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lương Văn T2, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt tại phiên tòa.

+ Chị Hoàng Thị Đ1, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị Đ1: Anh Nguyễn T1 - Là chồng chị Đ1. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Trịnh Thị Q1 trình bày:

Bà và ông Lương Văn T2, sinh năm 1964 trước đây có quan hệ là vợ chồng. Do cuộc sống vợ chồng thường xuyên phát sinh mâu thuẫn nên bà và ông T2 đã làm thủ tục ly hôn vào năm 2016. Khi đó bà và ông T2 thuận tình ly hôn, không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung. Tài sản chung của bà và ông T2 gồm quyền sử dụng 464m² đất ở, tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Sau khi ly hôn ông T2 đánh đuổi mẹ con bà ra khỏi nhà và quản lý toàn bộ tài sản này. Vào năm 2018, vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 có đến gặp bà đặt vấn đề thuê nhà nhưng bà không đồng ý. Năm 2019, bà biết việc ông T2 tự ý cho vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 thuê nhà và thu tiền thuê nhà mà không hỏi ý kiến của bà với giá thuê là 3.000.000đ/tháng. Bà đã làm đơn yêu cầu chia tài sản chung là số tiền thuê nhà. Tại Bản án số 03/2021/HNGĐ-PT ngày 30/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và buộc ông T2 phải trả lại cho bà số tiền 33.000.000đ. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, anh Trãi, chị Đ1 không chịu trả lại nhà đã thuê và nhiều lần đến gặp bà để xin gia hạn thuê nhưng do bà có ý định sẽ về đó ở nên không đồng ý. Do không ở trên đất nên bà không biết giữa ông T2 và vợ chồng anh Trãi có giao dịch cho thuê nhà hay không. Bà được biết hàng tháng vợ chồng anh Trãi trả cho ông Lương Văn T2 số tiền thuê nhà là 3.500.000đ/tháng. Nội dung này chị Đ1 có trao đổi qua điện thoại với bà nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án.

Do không có tài liệu, chứng cứ nên bà xin rút yêu cầu Tòa án không công nhận giao dịch thuê nhà bằng miệng giữa ông T2 và vợ chồng anh Trãi, chị Đ1. Bà chỉ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 phải trả lại nhà, di dời các tài sản ra khỏi đất, phải đập bỏ bức tường gạch ba banh chặn lối đi (cổng) vào trong thửa đất và buộc vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 phải thanh toán tiền thuê nhà phát sinh kể từ tháng 11/2020 đến nay, tạm tính đến tháng 3/2022 là 15 tháng, với giá thuê là 3.000.000đ/tháng. Như vậy anh Trãi phải trả cho bà ½ số tiền thuê nhà là 22.500.000đ.

Theo lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị Đ1- anh Nguyễn T1 trình bày:

Vợ chồng anh đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án. Chị Hoàng Thị Đ1 – vợ anh có quan hệ họ hàng với ông Lương Văn T2, sinh năm 1964. Bà Q1 trước đây là vợ của ông T2 nhưng hai ông bà đã làm thủ tục ly hôn. Sau khi ly hôn ông T2 là trực tiếp người quản lý, sử dụng thửa đất tại Khu dân cư Đ, phường AP, trên đất có 02 ngôi nhà, 01 ngôi nhà dưới, 01 ngôi nhà trên. Vợ chồng anh có thuê thửa đất bên cạnh thửa đất của bà Q1, ông T2 và kinh doanh tại đây. Vào năm 2018, do có nhu cầu kinh doanh nên vợ chồng anh có đặt vấn đề với ông T2 về việc thuê ngôi nhà trên của ông T2 thì ông T2 đồng ý. Hai bên có ký kết hợp đồng thuê nhà với thời hạn 02 năm, từ ngày 12/11/2018 đến ngày 12/11/2020. Anh đã thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà cho ông T2.

Từ sau khi hết hợp đồng thuê nhà, do dịch bệnh Covid-19 vợ chồng anh không kinh doanh được, không có nhu cầu nên đã không ký tiếp hợp đồng thuê nhà với ông T2. Do ông T2 thường xuyên đi làm ăn xa nên có nhờ vợ chồng anh trông coi, quản lý giúp ngôi nhà mà trước đây vợ chồng anh đã thuê và đã bàn giao trả lại cho ông T2 từ ngày 24/12/2021 (âm lịch). Việc quản lý, ở nhờ trên ngôi nhà này vợ chồng anh không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào cho ông T2. Vợ chồng anh cũng không kiến thiết hoặc xây dựng thêm công trình gì trên đất của ông T2. Nay quan điểm của anh đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q1 như sau: Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thuê nhà bằng miệng giữa vợ chồng anh và ông T2 là không có căn vì hai bên không có bất kỳ giao dịch thuê nhà nào; đối với yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh phải trả lại nhà, di dời tài sản ra khỏi đất: Anh sẽ có trách nhiệm di dời các tài sản trên đất và bàn giao lại nhà cho ông Lương Văn T2; anh không đồng ý đối với yêu cầu buộc vợ chồng anh thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2020 đến nay, tạm tính đến tháng 11/2020 là 18.000.000đ vì vợ chồng anh chỉ trông nom, quản lý giúp ông T2 ngôi nhà này.

Theo lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ bị đơn ông Lương Văn T2 trình bày:

Ông và bà Trịnh Thị Q1 trước đây có quan hệ là vợ chồng nhưng đã giải quyết ly hôn nhau. Ông đã lập gia đình với bà Trịnh Thị Minh Châu, sinh năm 1968 ở thị trấn Minh Đức, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng vào đầu năm 2020; ông có quan hệ họ hàng xa với chị Hoàng Thị Đ1.

Sau khi ly hôn với bà Quyền thì ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất tại Khu dân cư Đ, phường AP, còn bà Q1 sinh sống cùng con trai ở phường Phường HS. Vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 có thuê thửa đất bên cạnh thửa đất của ông để kinh doanh. Vào năm 2018, vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 có đặt vấn đề về việc thuê ngôi nhà trên của ông. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông đồng ý. Hai bên có ký kết hợp đồng thuê nhà với thời hạn 02 năm, từ ngày 12/11/2018 đến ngày 12/11/2020. Vừa qua bà Q1 có khởi kiện đòi khoản tiền thuê nhà này và đã được Tòa án giải quyết xong. Từ sau khi hết hợp đồng thuê nhà đến nay giữa ông và vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 không ký kết hợp đồng thuê nhà mới và cũng không có thỏa thuận gì về việc thuê nhà với lý do: Thứ nhất là do bà Q1 không đồng ý cho vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 thuê nhà. Thứ hai, do tình hình dịch bệnh Covid vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 không kinh doanh được. Bên cạnh đó, vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 đã mua thêm được thửa đất mới bên cạnh thửa đất nhà ông nên không có nhu cầu thuê nhà nữa.

Sau khi lập gia đình mới, ông chuyển về sinh sống cùng gia đình vợ ở bên Thủy Nguyên, Hải Phòng nên có nhờ vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 trông coi, quản lý giúp ngôi nhà mà trước đây ông cho vợ chồng anh chị thuê. Việc cho quản lý, sử dụng ngôi nhà ông không yêu cầu vợ chồng anh Trãi phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào. Đối với ba yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông có quan điểm

như sau: Việc bà Q1 yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thuê nhà bằng miệng giữa ông và vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 là không có căn cứ vì giữa bên không có bất kỳ giao dịch thuê nhà nào. Ông chỉ nhờ vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 trông coi, quản lý giúp ngôi nhà vì ông thường xuyên đi làm ăn xa; đối với yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 phải trả lại nhà, di dời tài sản ra khỏi đất: Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, giữa ông và vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 thống nhất là vợ chồng anh Trãi sẽ trả lại nhà đất cho ông và di dời một số tài sản trên đất. Ngày 24/12/2021 (âm lịch) phía vợ chồng anh Trãi đã bàn giao lại nhà cho ông. Đối với công trình tường gạch pavanh mái proximang là do ông xây chặn một phần lối đi; đối với yêu cầu buộc vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2020 đến nay thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xác định chỉ cho vợ chồng anh Trãi trông nom, quản lý giúp ông ngôi nhà này.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 phải thanh toán tiền thuê nhà kể từ tháng 11/2020 đến thời điểm xét xử là 19 tháng, với số tiền 28.500.000đ, di dời các tài sản ra khỏi đất của bà và đập bỏ bức tường gạch pavanh chặn lối đi vào trong thửa đất.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đại diện VKSND thị xã Kinh Môn phát biểu ý kiến, xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Q1. Buộc vợ chồng anh Nguyễn T1, chị Hoàng Thị Đ1 phải có nghĩa vụ di dời các tài sản, gồm: 01 təc nước phía sau nhà; hệ thống đường ống nước+máy bơm nước; 01 máy giặt ở sân trước nhà để trả lại đất cho bà Q1, ông T2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Q1 về việc buộc vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 phải trả tiền thuê nhà từ tháng 11/2020 đến nay, số tiền là 28.500.000đ; về chi phí thẩm định: Anh Trãi phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; về án phí: Bà Q1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả tiền không được chấp nhận; bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền: Bà Trịnh Thị Q1 khởi kiện đòi lại tài sản và tiền thuê nhà, đây là tranh chấp quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại Khu dân cư Đ, phường AP, thị xã Kinh Môn nên vụ án thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có lời khai và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

- Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu về việc không công nhận giao dịch thuê nhà bằng miệng giữa ông T2 và vợ chồng anh Trãi, chị Đ1. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán trả tiền thuê nhà trong thời gian ở trên đất:

Bà Trịnh Thị Q1 xác định sau khi hết thời hạn thuê nhà thì vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 tiếp tục ở trên đất. Anh Trãi, chị Đ1 đã nhiều lần đến gặp bà để xin gia hạn thuê nhưng bà không đồng ý. Bà được biết hàng tháng vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 trả cho ông T2 số tiền 3.500.000đ là tiền thuê nhà nên bà yêu cầu vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 phải thanh toán tiền thuê nhà phát sinh kể từ tháng 11/2020 đến nay với giá thuê 3.000.000đ/tháng; phía ông T2 và anh Trãi đều xác định sau khi hết thời hạn thuê nhà do anh Trãi không có nhu cầu nên hai bên không có giao dịch cho thuê nhà. Do ông T2 đi làm xa và thường xuyên ở nhà vợ bên Thủy Nguyên, Hải Phòng nên có nhờ vợ chồng anh Trãi trông coi, quản lý giúp. Vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông T2. Để làm rõ nội dung tranh chấp, Tòa án đã yêu cầu bà Q1 cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nhưng bà Q1 không cung cấp được. Phía ông T2 giao nộp cho Tòa án 01 Giấy chứng nhận kết hôn giữa ông và bà Trịnh Thị Minh Châu, sinh năm 1968; địa chỉ: Thị trấn Minh Đức, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Như vậy, lời khai của ông T2 về việc ông thường xuyên sang huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng ở bên nhà vợ và nhờ vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 quản lý, trông nom nhà giúp là có căn cứ. Không có căn cứ xác định giữa ông T2 và vợ chồng anh Trãi có giao dịch cho thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà cho nhau. Như vậy, theo quy định tại Điều 275 Bộ luật Dân sự thì không có căn cứ phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà của anh Trãi, chị Đ1. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3]. Đối với yêu cầu đòi lại nhà, buộc bị đơn di dời tài sản ra khỏi đất:

Bà Trịnh Thị Q1 và ông Lương Văn T2 trước đây có quan hệ là vợ chồng, đã giải quyết ly hôn nhưng chưa chia tài sản chung. Tài sản chung của bà Q1, ông T2 gồm quyền sử dụng 464m² đất, tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương đã được UBND huyện Kinh Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2008 mang tên ông Lương Văn T2 và bà Trịnh Thị Q1. Sau khi ly hôn ông T2 là người trực tiếp quản

lý, sử dụng toàn bộ tài sản này còn bà Q1 sống cùng con trai ở phường Phường HS, thị xã Kinh Môn.

Do nhu cầu kinh doanh, năm 2018 vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 có đặt vấn đề thuê nhà và được ông T2 đồng ý. Hai bên lập hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê là 02 năm, kể từ ngày 12/11/2018. Theo đó, ông T2 cho vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 thuê ngôi nhà phía trên (do ông T2, bà Q1 xây dựng) còn anh Trãi, chị Đ1 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà với giá thỏa thuận là 3.000.000đ/tháng cho ông T2. Sau khi hết thời hạn thuê nhà do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19, không kinh doanh được bên cạnh đó bà Q1 không đồng ý cho thuê nên vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 không thuê nhà nữa. Tuy nhiên, do ông Lương Văn T2 thường xuyên đi làm xa nhà, lại ở nhà vợ bên Thủy Nguyên, Hải Phòng nên có nhờ vợ chồng anh Trãi, chị Đ1 trông coi, quản lý giúp ngôi nhà. Ông T2, anh Trãi xác định ngày 24/12/2021 (âm lịch) anh Trãi đã bàn giao lại nhà cho ông T2.

Theo yêu cầu của bà Q1, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 17/3/2022 và kiểm tra lại hiện trạng vào ngày 21/4/2022 đối với thửa đất của bà Q1, ông T2 xác định: Tại ngôi nhà do ông T2, bà Q1 xây dựng vợ chồng anh Trãi đã dọn các đồ đạc sinh hoạt để trả lại nguyên trạng; đối với bức tường là ranh giới giữa hai thửa đất mà trước đây ông T2 đã phá khi cho anh Trãi, chị Đ1 thuê hiện anh Trãi đã xây chặn lại (có để một ô thoáng theo yêu cầu của ông T2); trên phần sân đất của ông T2, bà Q1 gia đình anh Trãi còn có một số tài sản gồm: 01 təc nước phía sau nhà và hệ thống đường ống nước + máy bơm; 01 máy giặt ở sân trước nhà. Như vậy, có căn cứ xác định ngày 24/12/2021 phía anh Trãi đã bàn giao trả lại nhà cho ông T2 nhưng vẫn còn một số tài sản trên đất. Do ông T2 cho vợ chồng anh Trãi ở nhờ không bàn bạc gì với bà Q1 nên bà Q1 có quyền yêu cầu vợ chồng anh Trãi phải di dời các tài sản nêu trên này ra khỏi đất, theo quy định tại Điều 169 Bộ luật Dân sự.

Đối với công trình tường gạch pavanh (hai gian), mái proximang (cồng) do ông T2, bà Q1 xây dựng trên phần đất giáp với diện tích đất ở hợp pháp để làm lối đi ra đường 389B. Tại biên bản xác minh ngày 01/4/2022, UBND phường Hiệp An xác định phần diện tích đất này là đất nông nghiệp do UBND phường Hiệp An quản lý. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất ở, gia đình ông T2 đã tiến hành lấp mương, bờ mương để lấn chiếm phần diện tích đất nông nghiệp này, việc lấn chiếm từ những năm 2000 nên khi địa phương tiến hành lập bản đồ địa chính hiện trạng đất nông nghiệp (năm 2006) thì phần diện tích đất này không thể hiện trong bản đồ. Do phần đất này không phải là đất hợp pháp của bà Q1, ông T2, bên cạnh đó chính ông T2 là người trực tiếp xây dựng bức tường pavanh chặn một phần lối đi nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Q1 về việc buộc anh Trãi, chị Đ1 phải đập bỏ bức tường này.

[4]. Quá trình trông coi, quản lý nhà, anh Trãi, chị Đ1 không kiến thiết, sửa chữa, nâng cấp thêm tài sản trên đất. Các bên không có yêu cầu, đề nghị gì liên quan về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trịnh Thị Q1 yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp tạm ứng chi phí với số tiền 400.000đ (*Bốn trăm nghìn đồng*). Theo quy định tại Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu đòi lại nhà của bà Q1 được chấp nhận nên buộc anh Nguyễn T1 phải hoàn trả lại bà Q1 số tiền này.

[6]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều: 158, 164, 169 và 275 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về quan hệ tranh chấp:

1.1. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Thị Q1 về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Q1 về việc không công nhận giao dịch cho thuê nhà bằng miệng giữa ông Lương Văn T2 và vợ chồng anh Nguyễn T1, chị Hoàng Thị Đ1.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Q1.

Buộc vợ chồng anh Nguyễn T1, chị Hoàng Thị Đ1 phải có nghĩa vụ di dời các tài sản trên thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lương Văn T2 và bà Trịnh Thị Q1, gồm: 01 téc nước phía sau nhà; hệ thống đường ống nước+máy bơm nước; 01 máy giặt ở sân trước nhà để trại lại đất cho bà Q1, ông T2.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Q1 về việc buộc vợ chồng anh Nguyễn T1, chị Hoàng Thị Đ1 phải đập bỏ bức tường gạch pavanh chặn một phần lối đi (công) vào trong thửa đất.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Q1 về việc buộc vợ chồng anh Nguyễn T1, chị Hoàng Thị Đ1 phải thanh toán trả tiền thuê nhà kể từ tháng 11/2020 đến nay là 28.500.000đ (Hai tám triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Nguyễn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả bà Trịnh Thị Q1 số tiền 400.000đ (*Bốn trăm nghìn đồng*) tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Trịnh Thị Q1 phải chịu 1.425.000đ (*Một triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào 750.000đ (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí bà Q1 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn theo biên lai số AA/2020/0001169 ngày 05/11/2021. Bà Trịnh Thị Q1 còn phải nộp tiếp 675.000đ (*Sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Anh Nguyễn T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THADS thị xã Kinh Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

Đặng Đức Huân