

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 3 – ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày: 23-7-2025

*“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 KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Trình

Ông Mai Văn Du

*- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Vân – Thư ký Tòa án nhân dân quận
Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ tham gia phiên tòa: Ông
Nguyễn Văn Nghiệp – Kiểm sát viên.*

Ngày 23 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng (cơ sở 2) mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 213/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2025/QĐXXST-DS ngày 29/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2025/QĐST-DS ngày 10/6/2025; Quyết định tách vụ án số 01/2025/QĐST-DS ngày 18/6/2025 và Thông báo về việc thay đổi số thông báo thụ lý vụ án sau khi tách vụ án và đưa vụ án ra xét xử số 213/TB-TA ngày 18/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2025/QĐST-DS ngày 24/6/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02/TB-TA ngày 08/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thùy L, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 7, (phường Hòa Khánh N, quận Liên Chiểu cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: K25/5 đường Tôn Đ, phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt

2. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1996; địa chỉ: K25/5 Tôn Đ, phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Y - Đà Nẵng; địa chỉ: Số 108 Tôn Đức T, phường Hòa Kh (phường Hòa M, quận Liên Chiểu cũ), TP.Đà Nẵng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2024, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 21/10/2024, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L trình bày:

Ông Huỳnh L và bà Dương Thị H là vợ chồng (là cha, mẹ ruột bà L). Trong thời gian chung sống ông L và bà H có tạo lập được thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, với diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: Phường Hòa A, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng. Ngày 23/4/2020, ông L, bà H đã lập hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị Thùy L toàn bộ nhà, đất trên (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1030 ngày 23/4/2020, do Văn phòng công chứng Y thành phố Đà Nẵng công chứng). Ngày 14/5/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng cập nhật sang tên cho bà L (Sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5).

Ngày 06/6/2021 ông Nguyễn Thành N (là con ông Nguyễn K chú ruột cùng mẹ khác cha với cha bà L – Người đang sử dụng nhà, đất của bà và đang bị khởi kiện trọng vụ án dân sự thụ lý số 300/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng) thuê lại phần diện tích đất còn trống 19m² của thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5 làm nhà tạm để ở, giá thuê 200.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 4135, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Y.

Tuy nhiên, trong thời gian thuê, ông Nhân đã xây dựng nhà kiên cố để sử dụng, cho người khác vào ở là sai với mục đích thuê, bà L đã thông báo, nhắc tin cho ông Nhân không được thực hiện xây dựng kiên cố nhà trên đất nhưng ông Nhân vẫn thực hiện. Như vậy, ông Nhân đã vi phạm hợp đồng hai bên ký kết. Căn cứ khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng nêu trên, bà L khởi kiện ông Nhân, bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thành N chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký với bà; yêu cầu ông Nhân, bà N trả lại đất cho bà L, bà L không yêu cầu ông Nhân bồi thường thiệt hại và bà L không phải bồi trả giá trị xây dựng cho ông Nhân; ông Nhân có trách nhiệm hoàn trả lại mặt bằng đất cho bà L.

Bà L thống nhất với việc tách vụ án của Hội đồng xét xử và không có ý kiến gì.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả thẩm định giá tài sản bà L thống nhất và không có ý kiến gì.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng), bà L yêu cầu ông Nhân và bà N có nghĩa vụ trả lại cho bà L.

Về chi phí thẩm định giá 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) bà L yêu cầu ông Nhân, bà N trả lại cho bà L.

Về án phí, bà L đề nghị ông Nhân, bà N phải chịu.

Bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N vắng mặt trong suốt quá

trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Thành N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Y luôn vắng mặt, không chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật nên phải chịu hậu quả của việc vắng mặt. Đồng thời, vụ án này cũng đã được mở đi mở lại nhiều lần và đã hoãn phiên tòa nên quyền lợi của những người vắng mặt đã được đảm bảo. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt những người vắng mặt.

Về việc tách vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 117, 118, 120, Điều 131, Điều 401, Điều 422, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L đối với bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N.

Tuyên buộc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 4135, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Y, giữa bên cho thuê bà Huỳnh Thị Thùy L với bên thuê ông Nguyễn Thành N, đối với diện tích đất thuê 19m² tại thửa số 377, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), TP Đà Nẵng cập nhật sang tên bà Huỳnh Thị Thùy L ngày 14/5/2020. Buộc ông Nhân, bà N trả lại đất và có trách nhiệm hoàn trả lại mặt bằng đất nguyên trạng như trước thời điểm thuê cho bà L.

Đối với việc bồi thường thiệt hại, do bà L không yêu cầu ông Nhân bồi thường thiệt hại nên không xem xét. Bà L không phải bồi trả giá trị xây dựng cho ông Nhân.

Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa và những tình tiết của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” nói cách khác: “Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất”. Bị đơn ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị N và tài sản là đất đều tọa lạc tại địa chỉ: K25/5 đường Tôn Đ, phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng (sau đây gọi là: Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng) thụ lý giải quyết vụ án là đúng về thẩm quyền.

[1.2] Về việc tách vụ án:

Tại thời điểm khởi kiện nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L yêu cầu Tòa án giải quyết với hai quan hệ pháp luật là “*Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” và Tòa án đã thụ lý tại hồ sơ vụ án số 300/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, đối với nhiều bị đơn, cụ thể:

Đối với bị đơn ông Nguyễn Kế, sinh năm 1973; địa chỉ: K25/5 đường Tôn Đ, phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng được xác định với quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” (Nói cách khác “Đòi lại tài sản cho mượn, cho ở nhờ nhà ở”).

Đối với bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N; cùng địa chỉ: K25/5 Tôn Đ, phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng được xác định với quan hệ pháp luật là “*Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất*” (Nói cách khác “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”).

Hội đồng xét xử xét thấy, hai quan hệ pháp luật bà L yêu cầu Tòa án giải quyết đối với ông Kế và ông Nhân, bà N hoàn toàn khác nhau và độc lập nhau, không cùng bị đơn, không có mối quan hệ liên quan gì với nhau nên không thể giải quyết trong cùng một vụ án và tuyên buộc trong cùng một bản án.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải tách hai quan hệ pháp luật trên thành hai vụ án khác nhau để giải quyết, cụ thể đối với tranh chấp “Đòi lại tài sản cho mượn, cho ở nhờ nhà ở” vẫn giữ nguyên tại hồ sơ thụ lý số 300/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, đối với “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” được thụ lý thành vụ án này là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Việc xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Đối với ông Nguyễn Kế và ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị N vẫn được xác định là bị đơn.

Tuy nhiên, ông Kế chỉ liên quan đến việc ở trên nhà diện tích 32,5m² tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 không liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng như ở trên nhà đất ông Nhân thuê nên được xác định là bị đơn trong vụ án thụ lý số 300/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, không có tư cách đương sự trong vụ án này.

Còn bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thành N: Hội đồng xét xử xét thấy, bà N là người ở với ông Nguyễn Thành N (bà N là mẹ ông Nhân) trên phần đất 19m² ông Nhân thuê của bà L tại thửa 377, tờ bản đồ số 5, bà L xác định bà N là bị đơn nên bà N được xác định chung cùng quan hệ pháp luật với bị đơn ông Nguyễn Thành N trong vụ án tách ra và thụ lý giải quyết tại vụ án này.

Đối với Văn Phòng Công chứng Y; địa chỉ: Số 108 đường Tôn Đức T, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng là tổ chức đứng ra ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Nhân, không có liên quan gì đến yêu cầu đòi lại tài sản cho mượn, cho ở nhờ nhà ở giữa bà L với ông Kê nên không còn tư cách là đương sự trong vụ án thụ lý số 300/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 mà là đương sự trong vụ án này và được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt tất cả bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vụ án đã được mở đi mở lại nhiều lần và đã hoãn phiên tòa nên quyền lợi của những người vắng mặt đã được bảo đảm. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Bà Huỳnh Thị Thùy L khởi kiện ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N, yêu cầu Tòa án buộc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 4135, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Y, giữa bên cho thuê bà Huỳnh Thị Thùy L với bên thuê ông Nguyễn Thành N, đối với diện tích đất thuê 19m² tại thửa số 377, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), TP Đà Nẵng cập nhật sang tên bà Huỳnh Thị Thùy L ngày 14/5/2020. Buộc ông Nhân, bà N trả lại đất và có trách nhiệm hoàn trả lại mặt bằng đất cho bà L. (Sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5).

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L thì thấy:

Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m², tại địa chỉ: phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), TP Đà Nẵng là tài sản hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thùy L, nguồn gốc thửa đất là do bà L được cha mẹ là ông Huỳnh L và bà Dương Thị H tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/4/2020, do Văn phòng công chứng Y thành phố Đà Nẵng công chứng số 1030 và được

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ cập nhật sang tên ngày 15/4/2020.

Ông Nhân là con ông Nguyễn Kế và bà Nguyễn Thị N (ông Kế là chú ruột cùng mẹ khác cha với cha bà L và ông Kế là người bị khởi kiện trong vụ án dân sự đòi lại nhà cho ở nhờ tại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5 của bà L tại hồ sơ vụ án thụ lý số 300/2024/TLST-DS ngày 11/11/2024 của TAND quận Cẩm Lệ - nay là TAND khu vực 3 – Đà Nẵng) nên biết rõ về nguồn gốc thửa đất và đồng ý thuê một phần diện tích đất trống 19m² của bà L tại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5 để làm nhà tạm, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 200.000đ/tháng, tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 4135, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Y.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 4135 là hợp đồng theo mẫu, có công chứng hợp pháp, lúc công chứng các bên có đầy đủ năng lực hành vi, ghi rõ nội dung, mục đích, đối tượng thuê, giá cả thuê. Nên Hợp đồng thuê trên phát sinh hiệu lực.

Quá trình thuê, ông Nhân đã xây dựng nhà kiên cố để ở trên toàn bộ diện tích thuê, khi thấy ông Nhân làm sai mục đích trong hợp đồng, bà L đã ngăn chặn và thông báo ông Nhân không được thực hiện sai nội dung hợp đồng đã ký, nhưng ông Nhân vẫn xây dựng và đưa mẹ là bà Nguyễn Thị N về ở cùng. Hơn thế nữa, khi được bà L thông báo, nhắn tin cho ông Nhân qua Zalo là ông Nhân đã sử dụng đất thuê sai mục đích của hợp đồng, ông Nhân đã nhắn lại và ông Nhân đồng ý trả lại đất thuê cho bà L đến hết tháng 12/2024, không yêu cầu bà L phải hoàn trả lại chi phí xây dựng ông Nhân đã bỏ ra.

Như vậy, ông Nhân đã biết việc bản thân vi phạm hợp đồng và đồng ý trả lại đất thuê cho bà L trước thời hạn của hợp đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng hai bên ký kết thì bà L có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải bồi thường bất kỳ khoản chi phí nào cho ông Nhân, mà ông Nhân còn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà L nhưng do bà L không có yêu cầu về việc bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, mặc dù chưa hết hạn của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhưng do ông Nhân vi phạm hợp đồng nên việc bà L khởi kiện để chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc ông Nhân bà Nguyệt trả lại đất và hoàn trả lại nguyên trạng mặt bằng đất cho bà L là có căn cứ.

Giá trị tài sản là công trình nhà ông Nhân xây dựng trên 19m² đất thuê, được thẩm định giá với giá là 61.275.000 đồng, nhưng do lỗi vi phạm hợp đồng hoàn toàn thuộc về ông Nhân và ông Nhân cũng không yêu cầu bà L bồi trả giá trị công trình ông Nhân đã bỏ ra xây dựng nên bà L không phải bồi trả giá trị công trình xây dựng cho ông Nhân.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0009264 ngày 01/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) và chi phí thẩm định giá 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), ông Nhân và bà N phải chịu nhưng do bà L đã nộp và chi xong nên buộc ông Nhân và bà N trả lại cho bà L các loại chi phí tố tụng trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 42, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 117, 118, 120, Điều 131, Điều 401, Điều 422, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L đối với bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

2. Tuyên xử:

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 4135, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Y, giữa bên cho thuê bà Huỳnh Thị Thùy L với bên thuê ông Nguyễn Thành N, đối với diện tích đất thuê 19m² tại thửa số 377, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm Lệ cũ), TP Đà Nẵng cập nhật sang tên bà Huỳnh Thị Thùy L ngày 14/5/2020.

Buộc ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N trả lại 19m² đất thuê tại thửa số 377, tờ bản đồ số 5 và hoàn trả lại mặt bằng nguyên trạng như trước thời điểm thuê để trả lại cho bà L.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nhân và bà N trả lại cho bà L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng).

Buộc ông Nhân và bà N trả lại cho bà L số tiền chi thẩm định giá tài sản 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) cho bà L.

4. Về án phí:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0009264 ngày 01/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay, ngày 23/7/2025.

Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Dương sự;
- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thế Anh