TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2019/DS-ST
Ngày: 10/6/2019
V/v tranh chấp đòi lại đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thiêm
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Hoàng Vinh
2. Ông Nguyễn Hùng Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Nguyễn Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 10 tháng 6 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2017/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2017 về "Tranh chấp đòi lại đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 304/2019/QĐST- DS ngày 09/5/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2019/QDST-DS ngày 21/5/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1962
Địa chỉ: số 116B, Nguyễn H, phường 2, thành phố Vĩnh L, tỉnh VL
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hồ Nam – Văn phòng luật sư Trần Nam, Đoàn luật sư tỉnh VL.

2. Bị đơn: Ông Phạm Ngọc Tuấn H, sinh năm 1969
Địa chỉ: Tổ 8, khóm Phú B, thị trấn Cái Tàu H, huyện C, tỉnh ĐT.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951
Địa chỉ: 4/12, ấp Tân T, xã Tân H, huyện Long H, tỉnh VL.
3.2. Bà Trương Thị Ánh H, sinh năm 1966
3.3. Phạm Ngọc Lan V, sinh ngày 03/11/2000 (vắng)
Cùng địa chỉ: Tổ 8, khóm Phú B, thị trấn Cái Tàu H, huyện C, tỉnh ĐT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2016; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/02/2017, 17/11/2017; Đơn khởi kiện về việc bổ sung, sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/6/2018

và các lời khai trong quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Ngày 26/10/2010 ông Nguyễn Văn T có lập hợp đồng cho ông Phạm Ngọc Tuấn H thuê thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 3, diện tích 898,9m^2 đất thổ cư và căn nhà cấp 4 ngang 5m dài 12m xây dựng trên thửa đất 1044 tọa lạc khóm Phú Hòa, TT. Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp để ông H mở xưởng cưa và kinh doanh gỗ xây dựng (hợp đồng có xác nhận của UBND thị trấn Cái Tàu Hạ). Thời hạn cho thuê từ ngày 26/10/2010 đến 26/10/2015.

Nguồn gốc thửa đất 1044 ông T cho ông H thuê là của bà Nguyễn Thị Ba nhận chuyển nhượng vào năm 2000, do bà Ba đang định cư ở nước ngoài nên nhờ ông T đứng tên hộ. Ngày 25/12/2000 ông T được cấp giấy CN- QSD đất thửa 1044, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2. Đến năm 2015 bà Ba đồng ý tặng cho bà thửa đất số 1044 nên ông T đã chuyển quyền sử dụng đất thửa 1044 cho bà đứng tên. Ngày 30/6/2015 bà được UBND huyện Châu Thành cấp giấy CN- QSD đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2. Sau khi được cấp giấy CN-QSD đất bà đến thỏa thuận với ông H, yêu cầu ông H trả lại đất cho bà nhưng ông H không đồng ý với lý do ngày 12/03/2015 ông Nguyễn Văn T đã lập hợp đồng cho ông H thuê tiếp lần 2 thời hạn thuê từ 26/10/2015 đến 26/10/2020. Do ông H không đồng ý trả lại đất nên bà đã khởi kiện ông H đến UBND thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành. Tại biên bản hòa giải ngày 01/03/2016 của UBND TT. Cái Tàu Hạ thì ông H đồng ý trả lại đất nên bà cho ông H thời gian 4 tháng để ông H di dời tài sản và ông H có trả cho bà tiền thuê đất (từ ngày 26/10/2015 đến 26/02/2016 là: 4 tháng x 1.000.000đ/1 tháng) là 4.000.000đồng nhưng đến nay ông H không di dời tài sản để trả đất cho bà.

Nay bà Nguyễn Thị Ch yêu cầu ông Phạm Ngọc Tuấn H cùng vợ là bà Trương Thị Ánh H và con là Phạm Ngọc Lan V phải di dời tài sản đi nơi khác để trả lại cho bà Ch thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2 tọa lạc tại khóm Phú Hòa, TT. Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời yêu cầu ông H trả tiền thuê đất cho bà từ ngày 01/4/2016 đến ngày 01/7/2016 là 1.000.000đ/tháng như đã thỏa thuận tại UBND thị trấn Cái Tàu Hạ, từ ngày 01/8/2016 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ kiện giá thuê mỗi tháng là 3.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Ngọc Tuấn H trình bày:

Ngày 13/10/2010 ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận cho ông thuê thửa đất số 1044, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại khóm Phú Hòa , TT. Cái Tàu Hạ huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, đất do ông T đứng tên. Giá thuê là 1.000.000đ/ tháng, thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 26/10/2010 đến ngày 26/10/2015; Hợp đồng thuê đất giữa ông với ông T có chứng thực của UBND thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành. Sau khi ký hợp đồng thì ông đã trả đủ tiền thuê đất cho ông T và ông T cũng đã giao đất cho vợ chồng ông sử dụng để mở xưởng cưa và kinh doanh gỗ xây dựng. Khi hợp đồng thuê đất lần 1 chưa hết thì ông T lập hợp đồng cho ông thuê tiếp lần 2 thời gian là 5 năm kể từ ngày 26/10/2015 đến 26/10/2020 giá thuê cũng là 1.000.000đ/ tháng và ông T có ứng trước của ông tiền thuê đất lần 2 là 5.000.000đồng. Trong hợp đồng cho thuê lần 2

ông T có cam kết: "nếu như có ai tranh chấp thửa đất nêu trên thì ông T sẽ bồi thường thiệt hại cho ông số tiền là 200.000.000 đồng". Khi ông T lập hợp đồng cho thuê tiếp lần 2 thì ông đã đầu T xây dựng nhà kho để chứa gỗ xây dựng và đóng tủ, bàn, ghế... Việc ông T chuyển quyền thửa đất số 1044 cho bà Nguyễn Thị Ch lúc nào thì ông không biết. Khi bà Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì bà Ch khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại đất cho bà Ch. Tại biên bản hòa giải của UBND thị trấn Cái Tàu Hạ thì ông T đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông số tiền là 200.000.000 đồng nên ông đồng ý di dời tài sản trả đất cho bà Ch khi ông nhận đủ tiền bồi thường của ông T. Tuy nhiên từ ngày UBND thị trấn Hòa giải đến nay, ông T cũng chưa bồi thường cho ông nên ông chưa di dời. Hiện nay ông cùng với vợ là Trương Thị Ánh H và con là Phạm Ngọc Lan V đang ở trên phần đất đã thuê.

Nay ông H chỉ đồng ý trả lại đất cho bà Ch khi kết thúc hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2020 và đồng ý trả tiếp tiền thuê đất mỗi tháng là 1.000.000đồng từ ngày 01/4/2016 đến khi kết thúc hợp đồng. Nếu như Tòa án hủy hợp đồng thuê đất giữa ông với ông T thì ông yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền như ông T đã cam kết là 200.000.000đồng và yêu cầu ông T trả lại cho ông 5.000.000 đồng tiền ông T đã ứng trước hợp đồng cho thuê đất lần 2, khi nhận đủ tiền bồi thường thì ông đồng ý di dời.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T trình bày: ngày 13/10/2010 ông có hợp đồng cho ông Phạm Ngọc Tuấn H thuê thửa đất số 1044 tờ bản đồ số 3, tọa lạc thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, đất do ông đứng tên (hợp đồng cho thuê đất giữa ông với ông H được UBND thị trấn Cái Tàu Hạ chứng thực). Thời gian cho thuê là 5 năm từ 26/10/2010 đến 26/10/2015; giá cho thuê mỗi tháng là 1.000.000 đồng x 5 năm (60 tháng) là 60.000.000 đồng, tiền cho thuê đất từ 26/10/2010 đến 26/10/2015 ông đã nhận của ông H theo các biên nhận do ông H cung cấp là 57.000.000đồng.

Nguồn gốc thửa đất này của bà Nguyễn Thị Ba là chị ruột của ông mua và nhờ ông đứng tên dùm. Năm 2015 bà Ba cho lại bà Ch, vì vậy ông mới chuyển quyền sử dụng đất cho bà Ch đứng tên; ngày 30/6/2015 bà Ch được cấp giấy CN-QSD đất thửa 01, tờ bản đồ số 35. Khi chuyển QSD đất cho bà Ch đứng tên, ông nghỉ bà Ch vẫn cho ông H thuê nên ông mới lập hợp đồng cho ông H thuê tiếp lần 2 từ ngày 26/10/2015 đến ngày 26/10/2020, khi lập hợp đồng ông có tạm ứng số tiền là 5.000.000đồng và có cam kết nếu có ai tranh chấp ông đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông H 200.000.000đồng.

Nay bà Nguyễn Thị Ch tranh chấp yêu cầu ông H phải trả lại đất cho bà Ch, phía ông H yêu cầu ông phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng thì ông không có khả năng bồi thường. Ông chỉ đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền 20.000.000 đồng.

Đối với tiền thuê đất mà ông đã tạm ứng trước của ông H là 5.000.000 đồng thì ông chỉ đồng ý trả cho ông H 2.000.000 đồng vì căn cứ vào các biên nhận tiền do ông H cung cấp thì hợp đồng cho thuê đất lần 1 ông chỉ nhận của ông H 57.000.000 đồng nên sau khi cấn trừ vào tiền tạm ứng trong hợp đồng cho thuê đất

lần 2 thì ông chỉ nợ ông H là 2.000.000 đồng. Vì vậy, ông chỉ đồng ý trả lại cho ông H 2.000.000đồng tiền tạm ứng cho thuê đất lần 2.

Tại phiên tòa ông T đề nghị bà Ch cho ông H tiếp tục thuê đất đến khi kết thúc hợp đồng ông T đã ký kết với ông H, ông tự nguyện cùng ông H trả thêm tiền thuê đất cho bà Ch mỗi tháng 1.000.000 đồng đến khi kết thúc hợp đồng thuê đất.

2. Bà Trương Thị Ánh H trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Ngọc Tuấn H, hợp đồng thuê đất giữa ông H với ông T như ông H trình bày là đúng. Bà H chỉ đồng ý trả lại đất cho bà Ch khi kết thúc hợp đồng thuê đất như thỏa thuận với ông T. Nếu ông T đồng ý bồi thường cho vợ chồng bà số tiền 200.000.000đồng như đã cam kết, khi nhận đủ tiền thì vợ chồng bà sẽ di dời tài sản trả lại đất cho bà Ch.

3. Phạm Ngọc Lan V không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì bà Ch là người có quyền định đoạt tài sản của mình theo quy định tại Điều 167, 169, 170 luật đất đai năm 2013. Bà Ch yêu cầu ông H trả lại đất và trả tiền thuê đất, tại phiên tòa bà Ch có thay đổi yêu cầu là đồng ý cho ông H thuê tiếp thửa đất số 01 với giá 3.000.000đồng/tháng nhưng ông H không đồng ý. Hợp đồng thuê đất giữa ông H với ông T không phù hợp với quy định của pháp luật nên giao kết giữa ông H với ông T không phát sinh hiệu lực. Khi phát sinh tranh chấp bà Ch đã đưa ra giá thuê đất là 3.000.000đồng/tháng, ông H đã biết, giá cho thuê của bà Ch đưa ra là phù hợp với yêu cầu thực tế tại địa phương nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Ch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và T cách của người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng qui định tại Điều 71, 72, 73, 76, Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, Phạm Ngọc Lan V không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án để tham gia hòa giải và xét xử là không chấp hành đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch.

Buộc ông Phạm Ngọc Tuấn H trả cho bà Nguyễn Thị Ch tiền thuê đất mỗi tháng là 1.000.000đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ trả cho bà Ch tiền thuê đất mỗi tháng 1.000.000 đồng.

Buộc ông T trả lại cho ông H 2.000.000 đồng tiền ông T đã tạm ứng trước của ông H.

Buộc ông H, bà H và Lan V có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho bà Ch thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35, tọa lạc thị trấn Cái tàu hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp khi kết thúc hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ đơn khởi kiện, đơn yêu cầu độc lập của bị đơn đây là loại việc tranh chấp đòi lại đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bị đơn cư trú tại huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, được quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về tố tụng:* người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Ngọc Lan V đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Phạm Ngọc Lan V theo quy định của pháp luật.

[3]. *Về nội dung vụ án:*

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch yêu cầu ông Phạm Ngọc Tuấn H cùng vợ là bà Trương Thị Ánh H và con là Phạm Ngọc Lan V di dời tài sản trả lại cho bà Ch thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2, tọa lạc khóm Phú Hòa, TT. Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp thì thấy như sau:

Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn T thì thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 35 diện tích 898,9m^2 tọa lạc thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp ông Nguyễn Văn T đã hợp đồng cho ông Nguyễn Ngọc Tuấn H thuê có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Ba là chị của ông T và bà Ch nhận chuyển nhượng vào năm 2000, do bà Ba định cư ở nước ngoài nên bà Ba thỏa thuận nhờ ông Nguyễn Văn T đứng tên hộ. Sau khi ông T được cấp giấy CN- QSD đất thì ông T ký hợp đồng cho ông Phạm Ngọc Tuấn H thuê thời hạn là 5 năm tính từ ngày 26/10/2010 đến ngày 26/10/2015 (hợp đồng có chứng thực của UBND thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành), giá thuê mỗi tháng là 1.000.000 đồng. Phương thức thanh toán nhận tiền trước 3 năm số tiền 36.000.000 đồng, sau đó thanh toán mỗi tháng là 1.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông H đã giao tiền cho ông T theo thuận ghi trong hợp đồng và ông T đã giao đất cho ông H cùng vợ là bà Trương Thị Ánh H sử dụng để mở trại cưa và kinh doanh gỗ xây dựng. Đến ngày 12/3/2015 khi hợp đồng cho thuê lần 1 chưa kết thúc thì ông T lại lập hợp đồng cho ông H thuê tiếp lần 2 thời gian từ ngày 26/10/2015 đến ngày 26/10/2020 (hợp đồng không có công chứng) và tạm ứng số tiền là 5.000.000 đồng. Sau khi ông T lập hợp đồng cho ông H thuê tiếp lần 2 thì bà Nguyễn Thị Ba yêu cầu ông T trả đất để bà Ba tặng cho bà Nguyễn Thị Ch, ông T đồng ý nên vào ngày 12/6/2015 ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1044 cho bà Ch, ngày 30/6/2015 bà Ch được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 01, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2. Sau khi được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ch yêu cầu ông H trả lại đất để bà Ch sử dụng nhưng ông H không đồng ý trả đất mà yêu cầu được sử dụng đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 26/10/2020. Trường hợp Tòa án buộc ông H phải trả lại đất cho bà Ch thì ông H yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.00.000đồng, khi nhận đủ tiền bồi thường thì ông H mới đồng ý di dời.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Ch là hợp đồng hợp pháp, UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, việc bà Ch khởi kiện yêu cầu ông H cùng vợ là bà Ánh H và con là Lan V trả lại cho bà Ch thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35 là có căn cứ. Tuy nhiên, trước thời điểm ông T chuyển QSD đất cho bà Ch đứng tên thì thửa đất này ông T đã lập hợp đồng cho ông H thuê tiếp lần 2; tuy hợp đồng cho thuê đất lần 2 giữa ông T với ông H không tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng việc thỏa thuận cho thuê là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, vào thời điểm xác lập hợp đồng cho thuê đất thì đất ông T vẫn còn đứng tên và khi được ông T đồng ý cho thuê tiếp lần 2 thì ông H đã đầu T xây dựng nhiều công trình phụ trên đất để chứa gỗ xây dựng và đóng tủ, bàn, ghế… Do đó, nếu buộc ông H phải di dời tài sản trả đất cho bà Ch sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H được tiếp tục sử dụng phần đất thuê. Ông H, bà H và Lan V có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho bà Ch thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2 đất tọa lạc khóm Phú Hòa, TT. Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp khi kết thúc hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2020. Tại phiên tòa bà Ch đồng ý cho ông H được tiếp tục thuê, giá thuê mỗi tháng là 3.000.000 đồng. nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất. Ông H, bà H và Lan V có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho bà Ch thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2 đất tọa lạc khóm Phú Hòa, TT. Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp khi kết thúc hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2020.

[3.2]. Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch yêu cầu ông Phạm Ngọc Tuấn H trả cho bà Ch tiền thuê đất từ ngày 01/4/2016 đến ngày 01/7/2016 là 3 tháng mỗi tháng 1.000.000 đồng. Từ ngày 26/8/2016 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ kiện tiền thuê đất mỗi tháng là 3.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa ông H đồng ý trả tiếp tiền thuê đất mỗi tháng 1.000.000 đồng kể từ ngày 01/4/2016, ông Nguyễn Văn T tự nguyện hỗ trợ mỗi tháng 1.000.000 đồng cùng ông H trả tiền thuê đất cho bà Ch kể từ ngày bà Ch tăng giá cho thuê ngày 01/8/2016 đến khi kết thúc hợp đồng 26/10/2020.

Xét thấy, việc ông H đồng ý trả tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký mỗi tháng 1.000.000đồng và ông T tự nguyện hỗ trợ trả thêm tiền thuê đất cho bà Ch mỗi tháng 1.000.000đồng là phù hợp, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, ông H có trách nhiệm trả cho bà Ch tiền thuê đất từ ngày 01/4/2016 đến ngày 01/6/2019 là: 38 tháng x 1.000.00đ/tháng = 38.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ trả thêm tiền thuê đất cho bà Ch mỗi tháng 1.000.000 đồng từ ngày 01/8/2016 đến ngày 01/6/2019 là: 34 tháng x 1.000.000đ/tháng = 34.000.000 đồng.

Ông H có trách nhiệm trả tiếp tiền thuê đất cho bà Ch mỗi tháng 1.000.000đồng kể từ ngày 01/7/2019 đến khi kết thúc hợp đồng ngày 26/10/2020.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ trả thêm tiền thuê đất cho bà Ch mỗi tháng 1.000.000 đồng kể từ ngày 01/8/2019 đến khi kết thúc hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2020.

Việc bà Ch đưa ra giá cho thuê mỗi tháng 3.000.000đồng nhưng bà Ch không cung cấp được chứng cứ xác định giá mức giá bà đưa ra là phù hợp với yêu cầu thực tế địa phương nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3]. Xét yêu cầu của ông Phạm Ngọc Tuấn H yêu cầu ông Nguyễn Văn T bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền 200.000.000 đồng và yêu cầu ông T trả cho ông H 5.000.000 đồng tiền ông T tạm ứng trước tiền cho thuê đất lần 2 từ năm 2015 đến năm 2020.

Xét thấy, do ông H không đồng ý trả đất cho bà Ch và yêu cầu được sử dụng phần đất thuê đến khi kết thúc hợp đồng nên ông H rút yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với ông T, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại giữa ông H với ông T.

Đối với yêu cầu trả lại tiền thuê đất mà ông T đã ứng trước của ông H số tiền 5.000.000đồng. Căn cứ vào các biên nhận trả tiền thuê đất do ông H cung cấp thì tiền cho thuê đất từ ngày 26/10/2010 đến ngày 26/10/2015 là 60.000.000đồng, ông T chỉ nhận 57.000.000đồng. Như vậy, sau khi cấn trừ tiền thuê cho thuê đất lần 1 vào số tiền mà ông T đã tạm ứng lần 2 thì ông T chỉ nợ ông H 2.000.000đồng. Tại phiên tòa ông T đồng ý trả lại cho ông H 2.000.000đồng.

Xét thấy, việc yêu cầu của ông H là có căn cứ 1 phần nên chấp nhận 1 phần yêu cầu của ông H. Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông H số tiền 2.000.000 đồng.

Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch. Xét thấy đề nghị của luật sư là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần đề nghị của luật sư.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về thủ tục tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: ông Phạm Ngọc Tuấn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tiền thuê đất phải trả cho bà Ch: 38.000.000đ x 5%= 1.900.000đồng.

Ông Nguyễn Văn T được miễn án phí DSST theo Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ban hành ngày 30/12/2016 do ông T là người cao tuổi.

[5]. Về chi phí tố tụng khác: bà Ch, ông H và ông T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 481, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ban hành ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Ngọc Tuấn H

3. Ông Phạm Ngọc Tuấn H được tiếp tục sử dụng phần đất thuê thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 35, diện tích 898,9m^2 loại đất ở nông thôn tọa lạc khóm Phú Hòa, Thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đến khi kết thúc hợp đồng ngày 26/10/2020.

4. Ông Phạm Ngọc Tuấn H có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất chưa trả (từ ngày 01/4/2016 đến ngày 01/6/2019) cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền là 38.000.000đồng.

Hàng tháng ông H sẽ tiếp tục thanh toán tiền thuê đất cho bà Ch số tiền 1.000.000đồng/tháng kể từ ngày 01/8/2019 đến khi kết thúc hợp đồng ngày 26/ 10/2020.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T trả thêm tiền thuê đất cho bà Ch (từ ngày 01/8/2016 đến ngày 01/6/2019) số tiền là 34.000.000 đồng .

Hàng tháng ông T sẽ tiếp tục trả tiền thuê đất cho bà Ch số tiền 1.000.000đồng/tháng kể từ ngày 01/8/2019 đến khi kết thúc hợp đồng ngày 26/10/2020.

6. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Ngọc Tuấn H 2.000.000 đồng tiền cho thuê đất đã tạm ứng trước.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năn 2015 Tơng ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

7. Buộc ông Phạm Ngọc Tuấn H, bà Trương Thị Ánh H và Phạm Ngọc Lan V có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trên phần đất thuê đi nơi khác để trả lại cho bà Ch thửa đất số 01, tờ bản đồ số 35 diện tích 898,9m^2 loại đất ở nông thôn tọa lạc khóm Phú Hòa, Thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp sau khi kết thúc hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2020.

8. Về án phí: Ông Phạm Ngọc Tuấn H phải chịu 1.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 03213 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông H được nhận lại 600.000đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ch được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ đồng theo biên lai số 10569 ngày 16/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

9. Về chi phí tố tụng khác: Tộng cộng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 2.166.000đồng.

Bà Ch, ông H, ông T mỗi người phải chịu 722.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá. Bà Ch đã nộp tạm ứng và đã chi xong; Ông H, ông T mỗi người có trách nhiệm trả cho bà Ch 722.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá.

10. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát ND huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS H. Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Thiêm