

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BA
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: **06/2020/DS-ST**

Ngày 24 tháng 7 năm 2020

V/v: “*Yêu cầu trả tiền thuê đất và trả lại mặt
bằng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BA, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Lệ Thanh

Các Hội thẩm nhân dân

1. Ông **Đỗ Minh Tuấn**

2. Ông **Nguyễn Mạnh Cường.**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Hà Thị Tuyết Mai** – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Ba tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp “*Yêu cầu trả tiền thuê đất và trả lại mặt bằng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Tô Văn V** sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Khu 8 xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Ông **Vi Xuân T** sinh năm 1982 (có mặt)

ĐKKH: Khu 17 xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ

Tạm trú: Khu 11 xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án nguyên đơn **Tô Văn V** trình bày:**

Ông có thửa đất số 553 tờ bản đồ số 56, diện tích 100m² thuộc khu 11 xã K. Đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL060850 ngày 05/12/2013 mang tên

Tô Văn V. Sau đó ông đã được cấp có thẩm quyền bàn giao mốc giới. Đất này ông được bố ông là Tô Văn H tặng cho. Sau khi được cho và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông để đất không, không sử dụng hay cho thuê. Tháng 2/2017 anh T có đến hỏi thuê mặt bằng thửa đất của ông, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 5.000.000đ/01 năm và trả tiền thuê vào tháng 2 hàng năm. Do tin tưởng nhau nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng bằng văn bản. Sau đó anh T đã xây dựng xưởng trên đất của ông. Xưởng của anh T là khung thép, lợp mái tôn, tôn quây xung quanh, có các trụ bê tông ở chân cột thép và trụ bê tông nơi anh T để máy móc, nên đổ bê tông toàn bộ phần diện tích đất của ông. Tháng 2/2019 không thấy anh T trả tiền thuê đất năm 2019 nên ông có đến hỏi, anh T nói không thuê đất nữa. Do anh T không thuê đất nữa nên ông đã yêu cầu anh T tháo dỡ nhà xưởng (tất cả các công trình đã làm trên đất của ông) để trả lại đất cho ông. Anh T lần lữa không tháo dỡ nhà xưởng, không trả tiền thuê đất những tháng tiếp theo từ tháng 2/2019. Do ông có làm đơn đề nghị chính quyền xã giải quyết, ngày 15/10/2019 UBND xã Khải Xuân đã báo hai bên đến làm việc và yêu cầu anh T tháo dỡ công trình trả đất cho ông trước ngày 25/10/2019. Ngày 28/10/2019 ông thấy anh T đã dỡ xong mái tôn, khung thép, nhưng chưa phá bỏ các trụ bê tông, nền bê tông và vẫn để toàn bộ các vật liệu đã tháo dỡ trên đất của ông. Khi ông yêu cầu chuyển đi thì anh T không hợp tác. Sau đó anh T tiếp tục chuyển hết các khung thép, tôn để trên đất của ông nhưng không phá bỏ các trụ và nền bê tông. Nay yêu cầu Tòa án buộc anh T phá bỏ các trụ, nền bê tông để trả lại mặt bằng như cũ là đất cho ông, anh T phải trả ông tiền thuê mặt bằng từ tháng 2/2019 đến khi giải quyết xong với giá 5.000.000đ/năm. Việc anh T đổ các trụ và nền bê tông có ông B - hàng xóm liền kề biết. Ông không đồng ý việc này thì anh T bảo ông là chỉ đổ trụ ngắn và nền bê tông mỏng thôi. Theo ông trụ bê tông là dầm bê tông hiện còn trên đất như biên bản thẩm định tài sản ngày 28/02/2020. Tại phiên tòa ông V yêu cầu bị đơn phải hoàn trả ông tiền chi phí thẩm định tài sản mà ông đã nộp.

Bị đơn là ông Vi Xuân T trình bày:

Ông thừa nhận có mượn đất của ông V từ tháng 2/2017 với giá thuê là 5.000.000đ/ năm, thời hạn mượn lúc đầu thỏa thuận miệng là 05 năm, hai bên không lập văn bản thỏa thuận khi mượn đất. Khi ông bắt đầu mượn đất, trên đất có rất nhiều gạch đá, có nền bê tông do quán nước hàng xóm lúc trước làm sang. Ông thừa nhận lúc đó trên đất của ông V không có một trụ bê tông nào cả. Do đất của ông V và chủ đất bên cạnh (ông B) có tranh chấp, nhiều lần có người đến kiểm tra, đo đất. Ông thấy không thoải mái, sợ ảnh hưởng uy tín làm ăn của ông nên ông không mượn đủ 05 năm. Ông đã trả đủ tiền mượn đất từ tháng 2/2017 đến tháng 1/2019. Khi ông V yêu cầu ông tháo dỡ nhà xưởng, do liên quan đến phần xưởng nằm trên đất của ông B nên ông mới tháo dỡ được tôn lợp. Sau buổi làm việc ngày 15/10/2019 của UBND xã Khải Xuân,

ông đã tháo dỡ và chuyển đi như khung thép. Xưởng của ông không quay tôn như ông V trình bày. Đối với trụ và nền bê tông ông không làm, trên đất cũng không có trụ bê tông. Vì thế ông không nhất trí với yêu cầu của ông V là phải phá bỏ các trụ, nền bê tông. Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất từ tháng 2/2019 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ kiện của ông V, ông không nhất trí vì ông đã không thuê đất của ông Việt từ tháng 2/2019 và được ông V đồng ý. Do ông không đọc kỹ biên bản làm việc ngày 15/10/2019 của UBND xã Khải Xuân về phần ông thừa nhận trên đất ông V hiện còn các tài sản của ông là xà, cột sắt của khung nhà xưởng, bờ rào phía trước và phía sau, chân đế thiết bị bằng bê tông, công trình nền bê tông. Theo ông là do cán bộ ghi biên bản cố tình ghi thêm vào ý kiến của ông là trên đất ông V hiện còn tài sản của ông có “chân đế thiết bị bằng bê tông, công trình nền bê tông”. Ông không nhất trí với bất cứ yêu cầu nào của ông V. Tại phiên tòa ông khai đầm bê tông là do nhà anh N hàng xóm khi xây nhà đã làm rơi vữa mà thành. Ông thừa nhận hiện trạng nền bê tông tại buổi thẩm định do ông làm thêm, hình ảnh do ông V cung cấp là mặt trước nhà xưởng ông làm trên đất ông V, ông không có căn cứ chứng minh biên bản làm việc ngày 15/10/2019 phần lời trình bày của ông do cán bộ ghi biên bản viết thêm.

Ông Nguyễn Quốc B là hàng xóm trình bày: Đất của Ông V trước khi cho ông T thuê là đất sạch, trên đất không có cây cọc, nền bê tông, không có trụ hay đầm bê tông. Nền và đầm bê tông trên đất của ông V là do ông T làm.

Ông Trần Trọng N là hàng xóm trình bày: Năm 2016 khi ông làm nhà có mượn đất của ông V để xếp gạch, khi đó là nền đất cỏ mọc um tùm. Quá trình ông làm nhà thợ xây đến đâu đều được dọn dẹp, không làm rơi vôi vữa ảnh hưởng đến các hộ liền kề. Ông khẳng định đầm bê tông trên đất của ông V không phải do ông làm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải vụ án theo quy định pháp luật nhưng các bên đương sự vẫn không thống nhất được các nội dung trong vụ án. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

* Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Ba tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau:

* Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật.

* Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Tô Văn V. Buộc ông Vi Xuân T phải trả tiền thuê đất cho ông Tô Văn V từ tháng 02/2019 đến tháng 7/2020 là 7.500.000đ.

Ông Vi Xuân T có nghĩa vụ phá dỡ toàn bộ nền bê tông, đầm bê tông trên phần diện tích đất của ông Tô Văn V để trả lại mặt bằng cho ông V.

Ông Vi Xuân T phải chịu án phí theo quy 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành báo gọi lấy lời khai, hòa giải giữa các đương sự, tiến hành định giá, xác minh, thu thập chứng cứ.... Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Toà án đã Quyết định đưa vụ án ra xét là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các lời khai của các đương sự trong vụ án và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì tháng 1/2017 ông T thuê đất của ông V, thời hạn thuê là năm năm, giá thuê đất là 5.000.000đ/năm và không làm hợp đồng. Do ông T không có nhu cầu thuê nữa nên năm 2019 ông T không trả tiền thuê đất cho ông V. Ông V nhất trí việc không tiếp tục thuê đất của ông T và đã yêu cầu ông T dỡ nhà xưởng, trả lại mặt bằng đất sạch cho mình. Do ông T không thực hiện việc tháo dỡ nhà xưởng, phá nền, trụ (dầm) bê tông đã xây dựng trên đất ông V nên phát sinh tranh chấp. Tại buổi làm việc ngày 15/10/2019 của UBND xã Khải Xuân, ông T đã thừa nhận trên đất của ông V còn lại một số tài sản của ông gồm: “phần xà, cột sắt của khung nhà xưởng, bờ rào phía trước và phía sau, chân đế thiết bị bằng bê tông, công trình nền bê tông”. Điều đó khẳng định ông T đã không trả lại đất cho ông V và không tiếp tục trả tiền thuê đất từ tháng 2/2019. Ông T cho rằng cán bộ ghi biên bản làm việc ngày 15/10/2019 đã ghi thêm vào lời trình bày của ông nhưng ông không có căn cứ chứng minh. Tại buổi thẩm định ngày 28/2/2020, tại thực địa trên đất của ông V là nền bê tông, có một dầm bê tông dài 19,4m. Ông T cũng không có chứng cứ gì chứng minh nền bê tông đã có từ trước.

Đối với yêu cầu của bị đơn ông Vi Xuân T: Lý do ông không chấp nhận yêu cầu của ông V vì ông cho rằng khi mượn đất hai bên không làm biên bản, không thể hiện được yêu cầu sau khi không thuê đất phải trả lại mặt bằng như ban đầu cho ông V. Ông không thuê đất từ tháng 2/2019 và được ông V chấp nhận. Do nhà xưởng của ông liên quan đến phần nhà xưởng trên đất bên cạnh (ông B) nên ông không tháo dỡ được hết ngay. Sau buổi làm việc ngày 15/10/2019 ông đã chuyển khối đất ông V khung thép nhà xưởng. Vì thế ông không nhất trí với bất cứ yêu cầu nào của ông V. Trình bày của ông T là không chính đáng bởi lẽ: Ông từ chối không tiếp tục thuê đất của ông V từ tháng 2/2019, ông V đồng ý và đã yêu cầu ông T tháo dỡ nhà xưởng, trả lại mặt bằng. Do ông T đã không tháo dỡ nhà xưởng trả lại mặt bằng cho ông V ngay nên yêu cầu của ông T là không chính đáng, không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Tô Văn V: Ông yêu cầu ông T trả lại mặt bằng đất sạch như ban đầu và trả tiền thuê đất cho ông từ tháng 2/2019 đến khi Tòa án xét xử xong. Ông T phải hoàn trả cho ông tiền tạm nộp chi phí thẩm định.

Xét yêu cầu của các bên đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất số 553 tờ bản đồ số 56, diện tích 100m² thuộc khu 11 xã K là của ông V. Việc ông V cho ông Tiến thuê đất và giá thuê đất là 5.000.000đ/năm đã được hai bên thừa nhận. Khi ông Tiến không tiếp tục thuê đất của ông V nữa. Ông V đồng ý và yêu cầu ông T tháo dỡ các tài sản ông đã làm trên đất. Ông T đã không thực hiện, được thể hiện tại lời trình bày của ông tại buổi hòa giải ngày 15/10/2019 của UBND xã Khải Xuân. Việc ông T cho rằng các trụ bê tông, dầm bê tông và nền bê tông không phải ông xây dựng, đã có từ trước và ông chỉ đổ nền bê tông láng thêm cho phẳng. Ông B là hộ có đất liền kề và đang sinh sống tại đó khẳng định: Đất của ông V trước khi cho ông tiến thuê không có cọc, trụ, nền bê tông. Nền và dầm bê tông trên đất của ông V là do ông T làm. Ông N khai khi ông mượn đất của ông V dùng để gạch đất ông V cỏ mọc um tùm và thợ xây nhà của ông luôn dọn dẹp sạch sau khi xây, dầm bê tông không phải do gia đình ông làm rót vữa mà thành. Xác minh tại UBND xã Khải Xuân: Khi nhận đơn yêu cầu của ông V, cán bộ UBND xã đã ra tại thực địa, nền bê tông, dầm bê tông tại thực địa chính là “chân đế thiết bị bằng bê tông” mà ông T đã thừa nhận tại buổi làm việc ngày 15/10/2019. Đó là tài sản ông T làm trên đất ông V. Bản thân ông T cũng thừa nhận tại buổi làm việc ngày 15/10/2019 tại UBND xã Khải Xuân là trên đất ông V hiện còn tài sản của ông có “chân đế thiết bị bằng bê tông, công trình nền bê tông”. Điều đó khẳng định phần nền bê tông, dầm bê tông hiện còn trên đất ông V là do ông T xây dựng. Vì thế ông T phải tiếp tục trả tiền thuê đất cho ông V do không trả lại đất đã thuê từ tháng 2/2019 đến khi xét xử. Ông T phải phá dỡ phần bê tông, dầm bê tông trên đất của ông V.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên ông Việt không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Vi Xuân T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 119, khoản 1 điều 275, 422, 472, 473, 474, 477, 481, 482 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, điều 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm d khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn V về việc “*Yêu cầu trả tiền thuê đất và trả lại mặt bằng*” theo quy định pháp luật.

Buộc ông Vi Xuân T phải trả tiền thuê đất cho ông Tô Văn V từ tháng 02/2019 đến tháng 7/2020 là 18 tháng x 5.000.000/năm = 416.600đ/tháng x 18 tháng = 7.500.000đ.

Ông Vi Xuân T có nghĩa vụ phá dỡ toàn bộ nền bê tông, dầm bê tông trên phần diện tích đất của ông Tô Văn V để trả lại mặt bằng cho ông V.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì người bị yêu cầu còn phải trả cho người yêu cầu tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 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.

*** Về án phí:**

- Ông Vi Xuân T phải chịu 375.000đ (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

- Hoàn trả lại cho ông Tô Văn V 300.000.đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2016/0001897, ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Thanh Ba.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Ba;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS;
- Lưu AV,HSVA.

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

Trần Thị Lệ Thanh