

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 6/2021/DS-ST

Ngày: 12 – 01 – 2021.

*V/v tranh chấp hợp đồng
thuê đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ngọc Thanh.

2. Bà Trần Quang Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trung Tiến, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thuý Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2020 và ngày 12 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm, thụ lý số 98/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019, về “Tranh chấp hợp đồng thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 747/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 789/2020/QĐST-DS ngày 15/12/20120, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Cao Duy C, sinh năm: 1938 (có mặt)

2. Bà Ngô Thị T, sinh năm: 1948

Cùng địa chỉ: 142 Lê Trọng T, phường TT, quận T, Thành phố HCM.

Bà Ngô Thị T uỷ quyền cho ông Cao Duy C (Giấy uỷ quyền ngày 15/12/2020 tại Văn phòng công chứng Tô Khắc Việt).

Bị đơn: Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT

Người đại diện theo pháp luật: ông Hồ Văn P, sinh năm: 1962

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1993 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 200/2 Nguyễn Hữu T, phường TT, quận TP, Thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Cao Duy C và Ngô Thị T trình bày:

Ngày 26/10/2017 ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T ký hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ với Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT, đối tượng của hợp đồng là một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường TT, quận TP. Diện tích đất thuê là 642,3 m² (số nhà 37 CLV, phường TT, quận TP). Giá thuê đất là 40.000 đồng/m²/tháng khi đất chưa được làm nhà, và 72.000 đồng/m²/tháng khi đất được làm nhà. Thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày giao đất là ngày 01/11/2017. Và bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng khi ký hợp đồng thuê đất, số tiền này sẽ được trả lại khi hết hạn hợp đồng.

Trong quá trình thuê đất, bên bị đơn thanh toán đầy đủ tiền thuê đất với đơn giá là 40.000 đồng/m². Từ ngày 28/11/2019 đất của nguyên đơn đã đủ điều kiện làm nhà (chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định 5974/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú cập nhật thay đổi ngày 28/11/2019 vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05916 ngày 29/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp).

Ngày 31/10/2020, hết thời hạn hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 nên bị đơn đã bàn giao trả lại diện tích đất thuê cho nguyên đơn (có lập biên bản bàn giao nhưng ông C không ký tên), cụ thể bàn giao mặt bằng diện tích đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường Tây Thạnh, quận Tân Phú. Diện tích đất thuê là 642,3 m² (số nhà 37 CLV, phường TT, quận TP). Tuy nhiên, trong quá trình thuê đất sử dụng thì bên bị đơn đã làm hư hao, huỷ hoại đất (điều này đã được ghi nhận trong Bản ghi nhớ phụ lục hợp đồng ngày 05/11/2017 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2020 của Tòa án). Tổng giá trị thiệt hại là 11.136.000 đồng (chi tiết theo đơn đề nghị ngày 11/11/2020 của chúng tôi đã gửi cho Tòa án). Căn cứ mục 2 Điều 5 của hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 thì bên thuê phải bồi thường khi huỷ hoại đất. Hiện nay, nguyên đơn còn giữ 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của bị đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường là 11.136.000 đồng để thanh lý hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2017. Và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020 vì đất của chúng tôi đã được làm nhà.

Bị đơn Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT có ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT xác nhận có ký hợp đồng thuê đất với ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T ngày 26/10/2017, về nội dung hợp đồng thuê, giá thuê, thời hạn thuê, diện tích đất thuê thống nhất như phần trình bày của nguyên đơn.

Ngày 31/10/2020 do hợp đồng thuê đến hạn nên Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT đã bàn giao toàn bộ diện tích đất thuê cho nguyên đơn như đúng hiện trạng, diện tích thuê ban đầu, khi bàn giao có mặt ông Cao Duy C.

Nay nguyên đơn khởi kiện với những nội dung trên thì bị đơn không đồng ý, cụ thể:

Bị đơn đã bàn giao đất thuê và khôi phục lại hiện trạng đất thuê như ban đầu, hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 đã chấm dứt.

Về yêu cầu trả tiền thuê đất với giá thuê 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng (ngày 01/11/2020) thì bị đơn không đồng ý. Vì đất của nguyên đơn chưa được làm nhà theo như Điều 4 của hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất tiền cọc 50.000.000 đồng của hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2017 chưa được giải quyết. Hiện nay, nguyên đơn đang giữ số tiền này. Do bị đơn chưa thanh toán tiền thuê đất tháng 10/2020 nên các bên thống nhất thỏa thuận dùng số tiền cọc 50.000.000 đồng, sau khi trừ đi tiền thuê đất tháng 10/2020 thì số tiền còn lại sẽ được cân trừ cho yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 11.136.000 đồng. Phần tiền còn dư (nếu có) sau khi khấu trừ, tiền thuê đất tháng 10/2020 và tiền bồi thường thiệt hại thì bị đơn cũng không yêu cầu hoàn lại.

Nguyên đơn vẫn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất với giá thuê 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng (ngày 01/11/2020). Việc phải đăng ký khi cho thuê đất theo Điều 188 Luật đất đai thì trước giờ nguyên đơn cho thuê đất không ai hướng dẫn. Thời gian thuê ngắn, đề nghị Toà án xem xét chiếu cố, giúp đỡ vì nguyên đơn tuổi đã già.

Bị đơn không đồng ý trả tiền thuê đất với giá thuê 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng (ngày 01/11/2020) vì nguyên đơn chưa được làm nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử như sau:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đều tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo quy định tại các Điều 21, 26, 35, 39, 48, 51, 63, 68, 70, 71, 72, 171, 173, 177, 220, 228, 234, 239, 248, 260 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Việc giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử:

Tại phiên Tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất các nội dung như sau: 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2017 chưa được giải quyết

và nguyên đơn đang giữ, số tiền này sẽ được giải quyết như sau: dùng để căn trừ 11.136.000 đồng tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với bị đơn và căn trừ 25.692.000 đồng tiền thuê đất tháng 10/2020. Số tiền còn dư lại là (50.000.000 đồng – 11.136.000 đồng – 25.692.000 đồng = 13.172.000 đồng), phía bị đơn không yêu cầu phía nguyên đơn hoàn lại. Các nội dung thỏa thuận như nêu của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020 vì đất của nguyên đơn đã được làm nhà. Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 giữa ông Cao Duy C, bà Ngô Thị T và Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT, không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực do pháp luật quy định, không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên hợp đồng vô hiệu, không có giá trị pháp lý, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Ngày 04/01/2021 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT có đơn xin rút yêu cầu phản tố này. Việc rút yêu cầu là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; nơi thực hiện hợp đồng tại địa bàn quận Tân Phú nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú theo quy định tại Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thời hiệu, thủ tục tố tụng:

Ngày 13/12/2018 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, căn cứ theo Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn khởi kiện còn trong thời hiệu. Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết là đúng.

[3]. Về các yêu cầu của đương sự:

3.1. Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 11.136.000 đồng do trong quá trình thuê phía bị đơn đã huỷ hoại đất. Hội đồng xét xử nhận thấy: tại phiên Tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất các nội dung như sau:

+ Số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2017 chưa được giải quyết và nguyên đơn đang giữ số tiền này.

+ Bị đơn chưa thanh toán tiền thuê đất tháng 10/2020 là: $642,3 \text{ m}^2 \times 40.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} = 25.692.000 \text{ đồng}$.

+ Phía bị đơn đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 11.136.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

+ Hai bên thống nhất: 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của hợp đồng thuê đất ngày 26/10/2017 chưa được giải quyết và nguyên đơn đang giữ, số tiền này sẽ được giải quyết như sau: dùng để căn trừ 11.136.000 đồng tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với bị đơn và căn trừ 25.692.000 đồng tiền thuê đất tháng 10/2020. Số tiền còn dư lại là $(50.000.000 \text{ đồng} - 11.136.000 \text{ đồng} - 25.692.000 \text{ đồng} = 13.172.000 \text{ đồng})$, phía bị đơn không yêu cầu phía nguyên đơn hoàn lại.

Xét thấy, các nội dung thỏa thuận như nêu của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

3.2. Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020 vì đất của nguyên đơn đã được làm nhà. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định giữa ông Cao Duy C, bà Ngô Thị T và Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT có giao dịch hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đối tượng của hợp đồng là một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường Tây Thạnh, quận Tân Phú. Diện tích đất thuê là 642,3 m² (số nhà 37 Chế Lan Viên, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú). Giá thuê đất là 40.000 đồng/m²/tháng khi đất chưa được làm nhà, và 72.000 đồng/m²/tháng khi đất được làm nhà. Thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày giao đất là ngày 01/11/2017. Ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01250 ngày 24/02/2011.

Tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó*”.

Căn cứ Điều 502 Bộ luật dân sự quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản ...*”.

Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”.

Xét thấy, tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính*”.

Căn cứ công văn số 7521/CNTP-ĐKCGCN ngày 19/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh quận Tân Phú thể hiện: “*Qua kiểm tra, Chi nhánh quận Tân Phú chưa có thông tin liên quan đến việc ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T thực hiện việc đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013*”.

Và tại nội dung Đơn đề nghị của ông Cao Duy C gửi Toà ngày 19/11/2020, về việc chưa đăng ký cho thuê đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh quận Tân Phú là do vợ chồng ông không hiểu hết pháp luật quy định.

Do vậy, hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 giữa ông Cao Duy C, bà Ngô Thị T và Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT, không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực do pháp luật quy định, không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên hợp đồng vô hiệu, không có giá trị pháp lý, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Mặt khác, theo Biên bản bàn giao ngày 31/10/2020 ông Cao Duy C và ông Hồ Văn P (người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT), đã thực hiện xong việc bàn giao toàn bộ diện tích đất thuê nêu trên.

Và trên thực tế, phía nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020 hai bên vẫn thực hiện hợp đồng thuê đất với giá thuê là 40.000 đồng/m²/tháng. Hàng tháng, bị đơn vẫn trả tiền thuê đất theo giá thuê này và nguyên đơn đã nhận đủ số tiền thuê.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Ngoài ra, ngày 18/4/2019 bị đơn Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT có đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017. Nếu nguyên đơn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải bồi thường gấp đôi tiền cọc là 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: ngày 04/01/2021 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT có đơn xin rút yêu cầu phản tố này. Việc rút yêu cầu là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do các đương sự thoả thuận với nhau tại phiên toà về việc giải quyết đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 11.136.000 đồng. Căn cứ khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp xét xử vụ án đó.

Về yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020 của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 quy định: “*Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên*”. Do ông C và bà T đều trên 60 tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT phải chịu án phí 556.800 đồng.

Do bị đơn rút yêu cầu phản tố nên hoàn lại số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bị đơn theo Biên lai thu số 0012932 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án và quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 179; Điều 218; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 246; Điều 264, 266, 267, 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 119, 429, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT về việc yêu cầu ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017.

Công nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn ông Cao Duy C, bà Ngô Thị T và bị đơn Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT về việc đã giải quyết xong đối với số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng; số tiền này dùng để cản trừ 11.136.000 đồng tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại và cản trừ 25.692.000 đồng tiền thuê đất tháng 10/2020. Số tiền còn dư sau khi cản trừ là 13.172.000 đồng, phía bị đơn không yêu cầu phía nguyên đơn hoàn lại.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T về việc yêu cầu Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m² từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 556.800 đồng, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm nộp án phí 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0012932 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT số tiền chênh lệch là 1.943.200 đồng.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Quyền kháng cáo:

Ông Cao Duy C, bà Ngô Thị T và Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 các Điều 6, 7, 7a 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:

- TAND TP. HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Anh Tuấn