

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 16/2023/DS-ST

Ngày: 13-4-2023

*“V/v Tranh chấp QSD đất, Hợp đồng
thuê QSD đất và Đòi bồi thường thiệt hại”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn T Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Triều

2. Ông Lê Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện

C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Đ tham gia phiên tòa:

Ông Trần Cao Lâm- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 13 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Đòi bồi thường thiệt hại ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2022/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 9 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 89/TB-MPT ngày 27/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện C, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện C, Đ.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2021)

Bị đơn: Ông Đoàn Quốc T, sinh năm 1979;

Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp Hòa Hưng, xã Hòa Tân, huyện C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Phương H là: ông Đoàn Quốc T (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2022).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện C, Đ.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị S ủy quyền cho ông Trần Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 140, tờ bản đồ 67, xã Tân Nhuận Đông, huyện C, tỉnh Đ trước đây của bà Huỳnh Thị Chính đứng tên QSD đất. Đến năm 2019 bà Chính chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 140 cho ông Huỳnh Văn N, năm 2020 ông N tặng cho bà Huỳnh Thị S diện tích khoảng 700m² đất trồng cây lâu năm hiện bà Huỳnh Thị S đứng tên QSD đất. Trước đó, vào năm 2011 bà Chính có cho vợ chồng ông T, bà H thuê phần đất này để cất nhà ở với diện tích ngang 4,5m dài 14m thời hạn (03 năm) đến năm 2014 hết hạn. Đến ngày 31/12/2014 bà Chính và ông T gia hạn hợp đồng thuê tiếp 05 năm đến tháng 4 năm 2019 thì hết hạn. Đến ngày 11/11/2020 bà Huỳnh Thị Chính chết.

Nay, bà Huỳnh Thị S yêu cầu vợ chồng ông T, bà H di dời căn nhà ngang 4,40m, dài 10,43m đi nơi khác, trả lại bà S diện tích đất 46m² theo các mốc 1,2,3,4 (sơ đồ đo đạc ngày 23/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Tại phiên tòa, bà S đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà cho ông T, bà H là 5.000.000 đồng. Đồng thời người đại diện theo ủy quyền của bà S, xin rút lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Chính với ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H vô hiệu.

- Bị đơn ông Đoàn Quốc T, ông T cũng đồng thời là người đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Phương H trình bày:

Vào năm 2011 bà Chính có cho vợ chồng ông T, bà H thuê diện tích đất ngang 4,5m dài 10m để vợ chồng ông T cất nhà mở tiệm salon tóc, thời hạn thuê là 03 năm, đến năm 2014 hết hạn, giá thuê mỗi năm 4.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2014 bà Chính và ông gia hạn hợp đồng thuê tiếp 20 năm từ ngày 31/12/2014 đến 31/12/2034, ông T đưa tiền cọc trước cho bà Chính 80.000.000 đồng. Nay vợ chồng ông T, bà H đồng ý di dời căn nhà ngang 4,40m, dài 10,43m theo các mốc 1,2,3,4 (sơ đồ đo đạc ngày 23/8/2022) ra khỏi thửa đất số 140 của bà S. Ông T, bà H yêu cầu bà S hỗ trợ tiền di dời 15.000.000 đồng.

Đối với số tiền đặt cọc thuê đất là 80.000.000 đồng trả trước cho bà Chính, do bà Chính đã chết nên vợ chồng ông T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu ông Huỳnh Văn N là người kế thừa tài sản của bà Chính có nghĩa vụ trả lại số tiền này. Đồng thời ông T yêu cầu ông Huỳnh Văn N bồi thường thiệt hại do bị mất thu nhập tính từ ngày 30/3/2022 đến ngày 30/9/2022 là: 06 tháng x 15.000.000 đồng/tháng = 90.000.000 đồng, lý do ông N đã cắt đường điện của

ông T nên tiệm salon tóc của vợ chồng ông không hoạt động được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N trình bày:

Vào năm 2019, bà Huỳnh Thị Chính đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N thửa đất số 140, tờ bản đồ số 67, diện tích 5.028,8m², trị giá 300.000.000 đồng, ngoài ra ông không có thừa hưởng tài sản gì khác của bà Chính để lại, nên ông N không đồng ý theo yêu cầu của anh T. Đối với việc đường dây điện bị ngắt là do cây mít ngã làm đứt đường dây chứ ông N không có ngắt điện gây thiệt hại cho ông T. Do đó, ông N không đồng ý yêu cầu ông T.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu về việc tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Qua phát biểu tranh luận và trên cơ sở phân tích, đánh giá chứng cứ thể hiện trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S.

Buộc ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H di dời tài sản ra khỏi thửa đất số 140, tờ bản đồ số 67. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị S hỗ trợ chi phí di dời là 5.000.000 đồng cho ông T và bà H.

Đình chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Chính với ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Quốc T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn N hoàn trả lại 80.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê đất với bà Huỳnh Thị Chính. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Quốc T yêu cầu ông Huỳnh Văn N bồi thường thiệt hại do mất thu nhập là 90.000.000 đồng.

- Về án phí: ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Buộc ông T, bà H có trách nhiệm trả lại cho bà S.

- Kiến nghị: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bà Huỳnh Thị S yêu cầu ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H di dời nhà trả lại diện tích 46m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần đất

thửa số 140, tờ bản đồ số 67, toạ lạc xã Tân Nhuận Đông, huyện C, tỉnh Đ do bà Huỳnh Thị S đứng tên QSD đất, bà S đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà là 5.000.000 đồng. Ông Đoàn Quốc T yêu cầu ông Huỳnh Văn N là người kế thừa tài sản của bà Chính có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc thuê đất là 80.000.000 đồng bà Chính đã nhận của ông T và yêu cầu ông Huỳnh Văn N bồi thường thiệt hại do bị mất thu nhập là 90.000.000 đồng.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại” theo Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện C, tỉnh Đ, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Trên cơ sở trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện trong hồ sơ và qua tranh tụng tại phiên tòa.

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1]. Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của bà Huỳnh Thị Chính. Khi còn sống bà Chính có cho nhiều hộ dân thuê để ở và làm ăn, buôn bán. Theo bà S trình bày thì vào năm 2011 bà Chính cho vợ chồng ông T thuê một phần thửa 140 để mở tiệm salon tóc, việc cho thuê có lập hợp đồng theo thỏa thuận, thời hạn thuê là 3 năm, tiền thuê đất mỗi năm ông T trả cho bà Chính là 4.000.000 đồng. Đến năm 2014 khi kết thúc hợp đồng thì bà Chính lập hợp đồng cho ông T thuê tiếp thời hạn là 05, hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Trên thửa đất số 140 ông T cất một căn nhà ngang 4,40m, dài 10,43m để kinh doanh. Năm 2019 khi kết thúc hợp đồng cho thuê đất với vợ chồng ông T thì bà Chính chuyển nhượng toàn bộ thửa 140, tờ bản đồ số 67 cho ông Huỳnh Văn N, năm 2020 bà Huỳnh Thị Chính chết. Sau đó, ông N đã tặng cho bà Huỳnh Thị S thửa 140, việc tặng cho đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Tại phiên tòa, bà S yêu cầu vợ chồng ông T di dời nhà trả lại bà S diện tích đất 46 m², thuộc một phần thửa 140, tờ bản đồ số 67, toạ lạc xã Tân Nhuận Đông, huyện C, tỉnh Đ. Vợ chồng ông T đồng ý di dời nhà trả đất cho bà S.

Xét thấy, việc bà S yêu cầu vợ chồng ông T, bà H di dời nhà trả lại bà S diện tích đất 46 m² là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu của ông T yêu cầu bà S hỗ trợ tiền di dời nhà cho vợ chồng ông là 15.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị này của ông T là chưa phù hợp, bởi lẽ theo biên bản định giá tài sản ngày 23/8/2022 thì căn nhà vợ chồng ông T xây cất trên thửa đất 140 của bà S giá trị thực tế của căn nhà là 9.691.785 đồng, căn nhà có kết cấu làm bằng gỗ, dễ di dời nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông T mà ghi nhận sự tự nguyện của bà S hỗ trợ cho ông T, bà H chi phí di dời nhà là 5.000.000 đồng.

[2.1.2]. Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2011 và ngày 31/12/2014 giữa bà Huỳnh Thị Chính với ông Đoàn Quốc T và Nguyễn Thị Phương H. Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị S xin rút yêu cầu do hai Hợp đồng thuê đất nêu trên đã kết thúc. Xét thấy, việc nguyên đơn xin rút yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2]. Xét yêu cầu của ông Đoàn Quốc T yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Chính là ông Huỳnh Văn N trả lại cho ông T 80.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê đất mà ông T đã trả trước cho bà Chính theo hợp đồng thuê đất lập ngày 31/12/2014 và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập số tiền là 90.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thuê đất lập ngày 31/12/2014 giữa bên cho thuê đất là bà Huỳnh Thị Chính với bên thuê đất là ông Đoàn Quốc T và vợ là Nguyễn Thị Phương H do ông T cung cấp, hợp đồng không có công chứng hay chứng thực của chính quyền địa phương, phía ông N không thừa nhận hợp đồng này. Ngày 20/02/2023 ông T có đơn yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Chính đã ký trên hợp đồng, tuy nhiên đến ngày 02/3/2023 thì ông T có đơn xin rút yêu cầu giám định. Hiện nay bà Chính đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của bà Chính chỉ có anh Huỳnh Văn Đức (là con nuôi nhưng đã chết), phía ông T cho rằng ông N là người kế thừa tài sản của bà Chính để lại nên yêu cầu ông N có nghĩa trả lại cho ông T 80.000.000 đồng tiền thuê đất mà ông T đã đưa trước cho bà Chính. Xét thấy, tuy ông N có mối quan hệ là cháu của bà Chính nhưng ông N không có thừa hưởng tài sản nào của bà Chính để lại, thửa đất số 140 ông N có được là do nhận chuyển nhượng của bà Chính với giá 300.000.000 đồng, phía ông T cũng không có chứng cứ chứng minh ngoài tài sản này thì ông N còn thừa hưởng tài sản nào khác của bà Chính để lại. Đối với số tiền mất thu nhập ông T, bà H yêu cầu ông N phải bồi thường thiệt hại là 90.000.000 đồng nhưng phía ông T và bà H cũng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu này của ông T, bà H.

[2.3]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Về chi phí tố tụng: bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá.

[3]. Ý kiến pháp biểu của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S.

Buộc ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H di dời nhà, tài sản ra khỏi thửa đất 140, tờ bản đồ số 67, toạ lạc xã Tân Nhuận Đông, huyện C, tỉnh Đ để trả lại diện tích đất 46m² theo các mốc 1, 2, 3, 4 cho bà Huỳnh Thị S quản lý sử dụng.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 23/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị S hỗ trợ cho ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H chi phí di dời nhà là 5.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Huỳnh Thị S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Chính với ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn N trả lại 80.000.000 đồng tiền thuê đất và 90.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do mất thu nhập.

3. Về án phí:

Buộc ông Đoàn Quốc T, bà Nguyễn Thị Phương H phải chịu 9.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà H đã nộp là 4.250.000 đồng theo biên lai thu số 0015303 ngày 16/11/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Đ. Ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị Phương H còn phải nộp tiếp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị S số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000244 ngày 15/02/2022 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Đ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Bà Huỳnh Thị S đã tạm ứng số tiền 1.992.000 đồng (500.000 đồng chi phí định giá và 1.492.000 đồng chi phí đo đạc) và đã chi xong. Buộc ông T, bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà S số tiền 1.992.000 đồng.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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, 7b và Điều 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 tỉnh Đ;
- VKSND Huyện CT;
- Các đương sự;
- THADS Huyện CT;
- Lưu: HSVA;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn T Hùng

