

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6-BẮC NINH**

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

Án số: 29/2026/DSST.
Ngày 14/7/2026

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6-BẮC NINH**

*Vụ án: Tranh chấp hợp
đồng thuê quyền sử dụng đất.*

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Sơn; Bà Nguyễn Thị Liên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Văn Thanh - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh: Bà Vũ Thị Thanh
Hàng-Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” thụ lý số 79/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2026/QĐXXST-DS ngày 25/6/2026 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Công ty T (TNHH); Địa chỉ: Số 25 Lô G phường S - nay là phường K, tỉnh Bắc Ninh;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Đ-Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: Khu 4, phường Đ, phường V, tỉnh Bắc Ninh (Giấy ủy quyền ngày 22/6/2026)

*Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967; Địa chỉ: 126 T, phường Đ-nay là phường V, tỉnh Bắc Ninh

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973;

Đại diện theo ủy quyền của ông C và bà H: Ông Đoàn Trắc S, sinh năm 1949;
Địa chỉ: TDP 2 Y, phường K, tỉnh Bắc Ninh. (Giấy ủy quyền ngày 23/6/2026)
(tất cả các đương sự đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện cũng như các lời khai tại Tòa án Nguyên đơn do bà Nguyễn Thị L là đại diện theo ủy quyền có lời khai trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng đất với diện tích 5765,3m² tại phường Đ (nay là phường V, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00499 do Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/6/2004 - đất nhà nước cho thuê; thời hạn sử dụng đến tháng 01/2054;

Quá trình sử dụng đất nguyên đơn có cho bị đơn thuê một phần đất cụ thể: Tại Hợp đồng dịch vụ bán hàng ngày 01/4/2014 nguyên đơn ký kết với bị đơn tại trụ sở của nguyên đơn về việc nguyên đơn cho bị đơn thuê diện tích khoảng 400m² để làm hàng ăn thời hạn thuê 03 năm từ 01/4/2014 đến 01/4/2017 giá thuê là 10 triệu đồng/01 tháng. Sau khi hết hạn hợp đồng, ngày 01/6/2017 hai bên lại tiếp tục ký hợp

đồng với thời hạn 05 năm và giá thuê tăng lên là 12 triệu đồng/01 tháng. Tại hợp đồng ký kết năm 2017 hai bên đã thực hiện đầy đủ việc trả và nhận tiền thuê đến hết tháng 12/2020 và kể từ tháng 01/2021 đến hết hạn hợp đồng bị đơn không thanh toán. Nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn thanh toán nhưng bị đơn không thực hiện nên tháng 01/2023 nguyên đơn phải làm thủ tục khởi kiện ra Tòa án và vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh) thụ lý giải quyết cho đến nay. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh toán nốt tiền thuê mặt bằng bán hàng trong thời gian chưa thanh toán (18 tháng là 216 triệu đồng chẵn) và dọn dẹp tháo dỡ tài sản của mình để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn vì đến nay thời hạn thuê đã chấm dứt rồi.

Quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn đã biết đơn phản tố của bị đơn; Nguyên đơn cũng không muốn vụ án kéo dài; đến nay nguyên đơn thay đổi lại quan điểm khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả lại tiền thuê đất 18 tháng còn thiếu nữa. Nguyên đơn chấp nhận quan điểm phản tố của bị đơn nhất trí việc đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng dịch vụ bán hàng ký kết giữa các bên (hợp đồng năm 2014 và hợp đồng năm 2017 là vô hiệu) nguyên đơn đồng ý giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật như Bị đơn yêu cầu. Nguyên đơn tự nguyện trả lại vợ chồng bị đơn toàn bộ các số tiền đã nhận từ 2014 đến hết ngày 21/01/2020 như bị đơn đã tính trên tổng cộng là 742 triệu đồng và vợ chồng bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại đất cho nguyên đơn. Đối với các tài sản phát sinh hoặc chưa nêu tại biên bản xem xét thẩm định trước đây (trích đo hiện trạng ngày 06/6/2023) của Tòa án vợ chồng bị đơn cũng phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ để trả lại đất thuê cho nguyên đơn.

Phía Bị đơn (ông Nguyễn Văn C) có lời khai trình bày: Việc nguyên đơn khởi kiện vợ chồng bị đơn biết rõ và vụ án nhiều năm qua cho đến nay chưa giải quyết xong. Bị đơn xác nhận có ký 02 hợp đồng dịch vụ bán hàng với nguyên đơn là đúng sự thật. Theo nội dung hợp đồng bị đơn thuê mặt bằng đất của nguyên đơn để mở hàng ăn. Việc ký hợp đồng với tư cách cá nhân bị đơn ký không liên quan gì đến việc kinh doanh vì thời điểm đó bị đơn chỉ bán hàng ăn nhỏ bình thường. Bị đơn khẳng định năm 2017 khi hết hạn hợp đồng ký năm 2014 bị đơn ký tiếp hợp đồng với nguyên đơn thời hạn 03 năm. Việc nguyên đơn xuất trình hợp đồng có sửa chữa thời hạn số “3” năm thành số “5” năm là không đúng sự thật. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ các số tiền thuê cụ thể: Từ 01/4/2014 đến 01/4/2017 là 03 năm = 36 tháng = 360 triệu đồng; Hợp đồng từ 01/6/2017 đến 01/7/2020 là 36 tháng có chia làm hai mức giá cụ thể: Từ 20/01/2017 đến 22/5/2017 giá 10 triệu đồng/tháng x 05 tháng là 50 triệu đồng. Từ 06/6/2017 đến 21/01/2020 là 12 triệu đồng/tháng x 31 tháng = 372 triệu đồng. Tổng cộng từ năm 2014 đến tháng 01/2022 bị đơn đã trả nguyên đơn số tiền thuê đất là 742.000.000đ. Việc nguyên đơn sửa chữa thời gian để đòi bị đơn thêm tiền thuê là vô lý.

Đến nay bị đơn đã có yêu cầu phản tố về việc nguyên đơn cho bị đơn thuê đất là sai mục đích khi nguyên đơn thuê đất của nhà nước nên các hợp đồng đó là vô hiệu. Bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng đó (hợp đồng ký năm 2014 và

hợp đồng ký năm 2017) là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Quá trình chuẩn bị xét xử nguyên đơn xuất trình tài liệu nộp tiền tự nguyện trả lại tiền thuê đất cho bị đơn tại biên lai thu tiền số 0000149 ngày 13/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh với số tiền 743.000.000đ;

Tại phiên tòa, do các bên đương sự đều có ý kiến đề nghị xin được giải quyết vắng mặt nên Hội đồng vẫn tiến hành xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 500, 501, 117, 131 của BLDS; Các điều 167, 175, 188, 193, 194 Luật đất đai 2013 (Các điều 27, 34, 45, 46 Luật đất đai 2024); Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 18 tháng tiền thuê là 216.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại đất cụ thể:

Tuyên bố các Hợp đồng dịch vụ bán hàng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 01/4/2014 và 01/6/2017 là vô hiệu. Buộc Công ty T TNHH phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H số tiền 742.000.000đ (Bảy trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn) (xác nhận công ty T TNHH đã nộp 743.000.000đ số tiền này tại biên lai thu tiền số 0000149 ngày 13/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh để đảm bảo việc thi hành án).

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trả lại đất cho nguyên đơn.

Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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 tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật : Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự (viết tắt là BLTTDS) nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê đất với bị đơn và bị đơn là anh Nguyễn Văn C có đăng ký thường trú tại phường V, tỉnh Bắc ninh. Bị đơn thừa nhận việc ký kết hợp đồng với nguyên đơn với mục đích thuê mặt bằng (thuê đất) để bán hàng ăn với tư cách cá nhân không có liên quan gì đến việc đăng ký kinh doanh. Như vậy, đơn khởi kiện của nguyên đơn cần được thụ lý theo vụ án DSST với quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” mới phù hợp quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện*: Các bên đương sự đều không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên không đề cập giải quyết về thời hiệu trong vụ án;

[1.3] *Về điều luật áp dụng*: Hợp đồng dịch vụ bán hàng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 2014 và năm 2017; thời hạn kết thúc hợp đồng cuối cùng nguyên đơn cho rằng là năm 2022, Bị đơn cho rằng là năm 2020 tuy nhiên hai bên đã xảy ra mâu thuẫn trong suốt nhiều năm qua; tài sản của bị đơn đầu tư trên đất vẫn tồn tại đến nay; việc mâu thuẫn giữa hai bên vẫn tiếp diễn chưa được giải quyết nên việc áp dụng điều luật để giải quyết cần xem xét áp dụng điều luật tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, đồng thời đối chiếu các quy định pháp luật tại thời điểm giải quyết vụ án để xem xét giải quyết vụ án là phù hợp;

[2] *Về nội dung vụ án*:

Thứ nhất: Xem xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn thanh toán nốt số tiền thuê mặt bằng còn thiếu 18 tháng là 216.000.000đ và tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đưa ra là các Hợp đồng dịch vụ bán hàng ngày 01/4/2014 nguyên đơn ký kết với bị đơn tại trụ sở của nguyên đơn về việc nguyên đơn cho bị đơn thuê diện tích khoảng 400m² để làm hàng ăn thời hạn thuê 03 năm từ 01/4/2014 đến 01/4/2017 giá thuê là 10 triệu đồng/01 tháng; Sau khi hết hạn hợp đồng, ngày 01/6/2017 hai bên lại tiếp tục ký hợp đồng với thời hạn 05 năm và giá thuê tăng lên là 12 triệu đồng/01 tháng.

Đối với việc ký kết hợp đồng như nguyên đơn trình bày phía bị đơn thừa nhận là đúng tuy nhiên tại Hợp đồng ký kết ngày 01/6/2017 bị đơn cho rằng thời hạn ký hợp đồng này là 03 năm chứ không phải 05 năm như nguyên đơn trình bày và việc tẩy xóa sửa chữa số năm trong hợp đồng “5” bị đơn không chấp nhận và bị đơn cũng xuất trình hợp đồng bị đơn giữ không bị tẩy xóa thời hạn thể hiện trong hợp đồng là 03 năm. Như vậy, theo hợp đồng này thời hạn hợp đồng là từ 01/6/2017 đến 01/6/2020 (chứ không phải là đến 01/6/2022 như nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện). Bị đơn cho rằng vợ chồng bị đơn đã thanh toán hết các hợp đồng với nguyên đơn rồi, thậm chí còn thanh toán thừa nên vợ chồng bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thay đổi quan điểm khởi kiện cụ thể: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tiền thuê mặt bằng (18 tháng) còn thiếu từ vợ chồng Bị đơn và vợ chồng Bị đơn cũng nhất trí việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nội dung này. Xét, việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, Bị đơn cũng nhất trí việc nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện này nên xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên được chấp nhận. Cần đình chỉ nội dung khởi kiện này của nguyên đơn không xem xét giải quyết là phù hợp;

Thứ hai: Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn có yêu cầu phản tố cụ thể: Bị đơn thừa nhận bị đơn có ký kết với nguyên đơn 02 hợp đồng dịch vụ bán hàng cụ thể: Ngày 01/4/2014 nguyên đơn ký kết với bị đơn tại trụ sở của nguyên đơn về việc nguyên đơn cho bị đơn thuê diện tích khoảng 400m² để làm hàng ăn thời hạn thuê 03 năm từ 01/4/2014 đến 01/4/2017 giá thuê là 10 triệu đồng/01 tháng; Sau khi hết hạn hợp đồng, ngày 01/6/2017 hai bên lại tiếp tục ký hợp

đồng với thời hạn 03 năm và giá thuê tăng lên là 12 triệu đồng/01 tháng; Bị đơn đã thanh toán đầy đủ toàn bộ tiền thuê của 02 hợp đồng này tổng cộng là 742.000.000đ; Bị đơn cho rằng việc nguyên đơn thuê đất của nhà nước thời hạn thuê 50 năm mục đích để làm khu vui chơi giải trí mà lại cho bị đơn thuê lại một phần đất để bị đơn bán hàng ăn là sai mục đích sử dụng đất nên Bị đơn đề nghị tuyên bố việc ký kết hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn xác nhận đã biết. Tòa án đã có thông báo giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Nguyên đơn và Bị đơn đều đã biết và đều đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với việc phản yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ công trình trả lại đất chính là phần nội dung thuộc yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án (hậu quả của hợp đồng vô hiệu) rồi nên nguyên đơn đề nghị giải quyết nội dung theo yêu cầu phản tố của bị đơn để xem xét giải quyết tổng thể trong yêu cầu phản tố của bị đơn;

Nguyên đơn thừa nhận việc nguyên đơn thuê đất của nhà nước (thời hạn thuê 50 năm - trả tiền thuê hàng năm) với mục đích thuê là để xây dựng khu vui chơi giải trí. Năm 2004 sau khi thuê đất của nhà nước xong do chưa huy động được ngân sách để xây dựng dự án khu vui chơi giải trí, thời gian sau bị đơn có nhu cầu thuê một phần diện tích để mở hàng ăn nên nguyên đơn cũng nhất trí cho Bị đơn thuê tạm một thời gian với mục đích khắc phục một phần kinh tế để nộp tiền thuê đất với nhà nước; Đến nay, Nguyên đơn cũng nhận thấy việc ký kết hợp đồng cho bị đơn thuê lại một phần đất của mình là không phù hợp với quy định pháp luật. Giữa nguyên đơn và Bị đơn cũng tranh chấp nhiều năm qua làm ảnh hưởng đến hoạt động của chính nguyên đơn nên nguyên đơn muốn hai bên tự đưa ra phương thức giải quyết hài hòa. Nguyên đơn nhất trí yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng thuê dịch vụ bán hàng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn (năm 2014 và 2016) là vô hiệu và nguyên đơn đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật: Nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn số tiền 742.000.000đ. Vợ chồng bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại đất cho nguyên đơn.

Xem xét việc ký kết hợp đồng giữa các bên: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp ngày 18/6/2004 thể hiện rõ nguyên đơn là chủ sử dụng đất diện tích 5.765,3m² nguồn gốc là đất thuê của nhà nước với thời hạn thuê đến tháng 01/2054. Mục đích thuê: Xây dựng khu dịch vụ vui chơi giải trí. Như vậy, việc nguyên đơn thuê đất của nhà nước, trả tiền thuê hàng năm với mục đích để xây dựng khu vui chơi giải trí là sự thật.

Tại hợp đồng dịch vụ bán hàng ngày 01/4/2014 và ngày 01/6/2017 nguyên đơn ký kết với bị đơn đều thể hiện việc nguyên đơn cho bị đơn thuê diện tích khoảng 400m² để làm hàng ăn.

Xét thấy, theo quy định tại điều 175 Luật đất đai 2013 nêu về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi cho thuê lại đất đối với đất trả tiền thuê hàng năm có nêu rõ *“Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng”*. Tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì điều kiện để người sử dụng đất có thể cho thuê lại quyền sử dụng đất

phải đáp ứng điều kiện: “*Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Đất vẫn còn trong thời hạn sử dụng đất.*” Như vậy, đất 50 năm có thể thực hiện cho thuê lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khi đáp ứng được đầy đủ các điều kiện đã nêu trên. Tuy nhiên, đối chiếu với nội dung giao dịch của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này không phù hợp với quy định của pháp luật về mục đích sử dụng đất. Đất nguyên đơn được thuê với thời hạn 50 năm đóng tiền thuê hàng năm nên việc nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng dịch vụ bán hàng (nguyên đơn cho bị đơn thuê đất để Bị đơn bán hàng ăn) là trái quy định pháp luật. Bị đơn và nguyên đơn đều nhất trí yêu cầu tuyên bố các hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên cần chấp nhận;

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, nguyên đơn tự nguyện trả lại bị đơn toàn bộ số tiền đã thuê đất với số tiền Bị đơn kê khai là 742.000.000đ; Bị đơn tự nguyện tháo dỡ tài sản trả lại đất cho nguyên đơn; sự tự nguyện của các bên không trái pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với tài sản trên phần đất thuê: Bị đơn xác nhận toàn bộ tài sản trên phần đất thuê của nguyên đơn là tài sản của vợ chồng bị đơn tạo dựng không liên quan đến bất kỳ ai khác.

Nguyên đơn và Bị đơn đều thừa nhận: Tại trích đo hiện trạng ngày 06/6/2023- tài sản trên đất có nhà cấp 4 lợp tôn, lán lợp tôn trước nhà;

Bị đơn có quan điểm không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định lại tránh chi phí cho các bên không cần thiết. Bị đơn khẳng định nếu phải tháo dỡ tài sản vợ chồng bị đơn nhận trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trả lại đất cho nguyên đơn; nếu có tài sản phát sinh hay chưa nêu so với biên bản xem xét thẩm định trước đây vợ chồng bị đơn nhận trách nhiệm về tài sản phát sinh và các tài sản liên quan đó và nhận sẽ có trách nhiệm tháo dỡ mọi tài sản liên quan trên đất để trả lại nguyên đơn đất theo phán quyết của Tòa án. Phía Nguyên đơn nhất trí với sự tự nguyện của Bị đơn về nội dung này. Xét, việc xem xét thẩm định tại sản trên phần đất thuê đã được tiến hành trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy thời gian xem xét thẩm định tài sản đến nay đã lâu nhưng Bị đơn đã có cam kết về việc tài sản vẫn nguyên vẹn như thời điểm xem xét thẩm định và Bị đơn tự nguyện chịu trách nhiệm xử lý toàn bộ các tài sản trên phần đất thuê để trả lại đất cho nguyên đơn nên xét thấy việc tự nguyện của các bên về nội dung này là hợp lý nên được chấp nhận. Xác định, vợ chồng Bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trả lại đất cho nguyên đơn. Nếu có tài sản phát sinh hay chưa nêu so với biên bản xem xét thẩm định trước đây vợ chồng bị đơn đều phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các tài sản phát sinh và các tài sản liên quan đến phần đất thuê của nguyên đơn để trả lại nguyên đơn đất;

[3] *Về án phí*: Nguyên đơn đã rút phần yêu cầu khởi kiện về đòi lại tiền thuê đất nên không phải chịu án phí mà được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí về nội dung

này. Yêu cầu phản tố của Bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí về nội dung này. Hoàn trả Bị đơn tạm ứng án phí đã nộp;

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định nên cần chấp nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn là phù hợp;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Áp dụng Các Điều 500, 501, 117, 131 của BLDS; Các điều 167, 175, 188, 193, 194 Luật đất đai 2013 (Các điều 27, 34, 45, 46 Luật đất đai 2024); Các Điều 147, 217, 227, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

[2] Xử: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 18 tháng tiền thuê là 216.000.000đ

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại đất cụ thể:

Tuyên bố các Hợp đồng dịch vụ bán hàng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 01/4/2014 và 01/6/2017 là vô hiệu;

Công ty T TNHH có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H số tiền 742.000.000đ (Bảy trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn); (được đối trừ tại khoản tiền công ty T TNHH đã nộp 743.000.000đ tại biên lai thu tiền số 0000149 ngày 13/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh). Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trả lại đất cho nguyên đơn (các tài sản thể hiện tại trích đo hiện trạng ngày 06/6/2023- tài sản trên đất có nhà cấp 4 lợp tôn, lán lợp tôn trước nhà. Nếu có tài sản phát sinh hay chưa nêu so với biên bản xem xét thẩm định ngày 06/6/2023 ông C và bà H đều phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản phát sinh và các tài sản liên quan)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định 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.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí DSST (xác nhận nguyên đơn đã nộp số tiền 300.000đ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001673 ngày 16/01/2023 của Chi cục THADS tỉnh Bắc Ninh (nay là phòng THADS khu vực 6-Bắc Ninh). Hoàn trả Bị đơn số tiền 300.000đ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006106 ngày 23/6/2026 của THADS tỉnh Bắc Ninh;

Nguyên đơn phải chịu 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định và thẩm định giá (xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này)

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận kết quả bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh BN.
- VKS KV6.
- Phòng THADS KV6
- Các đương sự.
- Lưu.

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

Nguyễn Thúy Hằng