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

Bản án số: 57/2020/DS-ST.
Ngày: 19-9-2020.
V/v Tranh chấp dân sự - Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CL, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thị Ngọc Minh;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Bé Hai;

2. Ông Phạm Phước Tâm;

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Hồ Tấn Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL tham gia phiên tòa***: Bà Phan Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 738/2019/TLST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc: "Tranh chấp dân sự hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2020/QĐXXST-DS ngày 31/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2020/QĐST–DS ngày 17/9/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng C, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số 529, ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C là ông Phan Duy Võ, sinh năm 1949 là Luật sư Công ty luật TNHH MTV Thiện Lý thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: Thôn Lệ Chi, xã TL, huyện TL, tỉnh HY.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tài, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Tài là Trần Thị N, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Trần Thị T, sinh năm 1954.

2/ Nguyễn Hồng P, sinh năm 1978.

3/ Nguyễn Hồng T, sinh năm 1980.

4/ Nguyễn Kim TH, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số 529, ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông P, ông T, bà TH là ông Nguyễn Hồng C, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 529, ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp theo

văn bản ủy quyền ngày 16/12/2019.

5/ Ngô Thành Đ, sinh năm 1979.

6/ Trần Thị Cúc H, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

7/ Huỳnh Hải Y, sinh năm 1983.

8/ Đỗ Quốc Th, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã BHT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

9/ Hạ Thị Thu, sinh năm 1957.

10/ Phạm Hoàng S, sinh năm 1959.

11/ Trần Thị N, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông C, bà T, bà N, bà Thu, bà Y và Luật sư Phan Duy Võ có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Hồng C là nguyên đơn trình bày:

Hộ ông Nguyễn Hồng C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.897m^2 thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 31/8/2016 (âm lịch) ông C và ông Tài có ký tờ giấy cho "mướn" đất với nội dung bà T và ông C cho ông Tài thuê diện tích đất 5.000m^2 thửa đất nêu trên với giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), thời hạn thuê là 10 năm. Đưa tiền vào hai đợt: đợt 1 đưa vào ngày 31/8 số tiền 50.000.000 đồng, đến ngày 31/8/2021 đưa thêm 50.000.000 đồng nữa là đủ. Hai bên làm giấy tay do ông C và ông Tài ký tên. Diện tích 897m^2 còn lại tiếp giáp lộ ĐT 850 không cho thuê. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tài đã tự ý sử dụng toàn bộ thửa 224. Ông Tài cho bà Y, ông Th, ông S, bà Thu thuê một phần diện tích và cho anh Đ, chị H ở nhờ nhưng không thông báo cho ông C.

Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2016 với ông Nguyễn Văn Tài đối với thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

2. Yêu cầu ông Tài di dời nhà giao lại toàn bộ diện tích phần đất 5.897 m^2 thuộc thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

3. Yêu cầu bà H và ông Đ di dời toàn bộ nhà và tài sản trên đất trả lại diện tích 43,9m^2 đất thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

4. Yêu cầu hộ bà Thu và ông S di dời toàn bộ nhà và tài sản trên đất trả lại diện tích 67,6m^2 đất thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Tất cả diện tích được thể hiện theo như sơ đồ đo đạc ngày Sơ đồ đo đạc ngày 24/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL.

Ông C và bà T đồng ý hỗ trợ tiền cải tạo đất, bồi thường cây trồng cho ông Nguyễn Văn Tài số tiền là 300.000.000 đồng, ông C sẽ được toàn quyền quản lý sử dụng các cây trồng trên đất. Đồng ý trả lại ông Tài số tiền là 10.000.000 đồng tiền thuê đất đã nhận trước của năm 2021, không đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho các hộ bà Thu, ông S và hộ bà H, ông Đ trên đất đang tranh chấp. Đối với hộ bà Y, ông Th thì ông C không yêu cầu di dời mà sẽ tự thỏa thuận về việc thuê lại, nếu phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành một vụ việc khác.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Trần Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng được sự ủy quyền bị đơn ông Nguyễn Văn Tài trình bày:

Ông Tài có thuê của ông Nguyễn Hồng C diện tích đất nêu trên vào năm 2016, thỏa thuận thời gian thuê là 10 năm, kết thúc hợp đồng là năm 2026.

Việc ông C cho rằng ông Tài và bà N lấn diện tích 687,6m^2 là không đúng. Khi thỏa thuận thuê không xác định được diện tích toàn bộ thửa đất là bao nhiêu nên chỉ ghi 5.000m^2. Thực tế là thỏa thuận thuê toàn bộ diện tích nhưng không có gì chứng minh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tài và bà N có cho bà Y, ông Th, ông S và bà Thu thuê một phần diện tích; riêng anh Đ và chị H thì chỉ cho ở nhờ nhưng không cho ông C biết. Do đã thuê hết đất của ông C nên được toàn quyền quản lý, sử dụng và cho thuê lại nên nghĩ không cần sự đồng ý của ông C.

Nay đối với yêu cầu của ông C thì ông Tài và bà N không đồng ý. Đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên ký kết. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông C trả giá trị cây trồng và hỗ trợ chi phí di dời với số tiền là 400.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà N không đưa ra được chứng cứ để ông C hỗ trợ số tiền trên.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T trình bày:

Bà T thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông C. Việc ông C cho ông Tài thuê thì bà có biết nhưng không có ý kiến gì. Tuy nhiên, bà T và ông C chỉ cho thuê 5.000m^2, phần đất còn lại theo đo đạc thực tế là 687,6m^2 thì không cho thuê. Việc ông Tài có cho bà Y, ông Th, ông S, bà Thu thuê và cho anh Đ, chị H ở nhờ không có hỏi ý kiến của bà T.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hải Y trình bày:

Ngày 27/6/2018 ông Nguyễn Văn Tài và bà Nguyễn Thị Tuyết Liễu có làm Hợp đồng cho thuê đất, thời gian cho thuê là 08 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27/6/2026 thì hết hạn hợp đồng. Đến ngày 15/01/2019, bà Y làm hợp đồng Sng lại quán Nguyễn Liễu với bà Nguyễn Thị Dưới với giá là 30.000.000 đồng, kèm theo là hợp đồng thuê đất của chủ đất. Việc thuê này được ông Tài đồng ý và tiền thuê mỗi năm là 4.800.000 đồng, thời hạn thuê đến ngày 27/6/2026. Khi thuê thì không rõ diện tích đất là của ông C, nhưng có biết là của ông Tài thuê của người khác. Khi thuê thì bà Y, ông C không biết. Bà Y đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho đến khi kết thúc hợp đồng. Trường hợp Tòa án giao đất cho ai thì bà Y sẽ tự thỏa thuận với

người được giao đất. Bà Y không tranh chấp gì với bà Nguyễn Thị Dưới về việc Sng quán. Nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quốc Th vắng mặt, không có gửi (nộp) văn bản ghi ý kiến.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thành Đ và bà Trần Thị Cúc H trình bày:

Ông Đ và bà Cúc biết diện tích đất đang tranh chấp là ông Tài thuê của ông C. Vào khoảng giữa năm 2018, ông Đ và bà H được bà N và ông Tài cho ở nhờ trên đất. Ông C không biết việc ông Tài cho bà H, anh Đ ở nhờ. Cùng thời điểm này thì ông Đ và bà H xây dựng một căn nhà khung sắt, mái tole, vách tole, nền 3m sàn gỗ tạp, sàn 8.5m dal như hiện nay với số tiền là 37.000.000 đồng (Ba mươi bảy triệu đồng). Nay có phát sinh tranh chấp thì ông Đ và bà H ý kiến như Su:

Không đồng ý di dời theo yêu cầu của ông C mà tiếp tục ở trên đất cho đến khi ông Tài kết thúc hợp đồng thuê với ông C.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông C đối với diện tích 687,6 m^2 tiếp giáp lộ thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng thì ông Đ, bà H đồng ý tự di dời không yêu cầu hỗ trợ nhưng đề nghị cho thời hạn là 01 tháng.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hạ Thị Thu và ông Phạm Hoàng S trình bày:

Việc thuê đất giữa ông C và ông Tài như thế nào thì bà Thu và ông S không rõ. Vào tháng 10/2019, bà Thu và ông S có thuê lại một phần diện tích từ ông Tài để xây dựng nhà ở. Giá tiền thuê thỏa thuận mỗi năm là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Nay giữa ông C và ông Tài có tranh chấp với nhau, bà Thu và ông S có ý kiến như Su: Không đồng ý di dời theo yêu cầu của ông C mà tiếp tục thực hiện việc thỏa thuận đến khi kết thúc hợp đồng thuê với ông Tài.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông C đối với diện tích 687,6 m^2 tiếp giáp lộ thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp thì yêu cầu ông C phải hỗ trợ tiền di dời với số tiền là 67.000.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu đồng).

Tại phiên tòa, bà Thu rút lại yêu cầu về việc yêu cầu ông C phải hỗ trợ tiền di dời cho bà Thu với số tiền là 67.000.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu đồng). Đồng ý tự nguyện di dời và không yêu cầu ông C và ông Tài hỗ trợ tiền di dời.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Tài và bà N không tranh chấp gì với bà Huỳnh Hải Y, ông Đỗ Quốc Th, ông Ngô Thành Đ, bà Trần Thị Cúc, bà Hạ Thị Thu và ông Phạm Hoàng S. Ngược lại cũng không ai tranh chấp gì với ông Tài. Nếu Su này phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ như Su:

- 01 Giấy chứng minh nhân dân tên Trần Thị T (Photo chứng thực);
- 01 Giấy chứng minh nhân dân tên Nguyễn Hồng C (Photo chứng thực);
- 01 Sổ hộ khẩu tên chủ hộ Nguyễn Hồng C (Photo chứng thực);
- Biên bản hòa giải ngày 05/6/2019 của UBND xã ML (Bản chính);
- Tờ giấy cho mướn đất đề ngày 31/8/2016 (Photo);

- 01 Giấy chứng nhận QSDĐ hộ ông Nguyễn Hồng C (Photo chứng thực);
- 01 Đơn xác nhận nơi cư trú (Bản chính);

Tài liệu chứng cứ do tòa án thu thập:

1. Sơ đồ đo đạc ngày 24/02/2020;
2. Biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 24/02/2020;
3. Biên bản định giá ngày 04/5/2020;

Các tài liệu trong hồ sơ các đương sự thống nhất. Không ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ và không yêu cầu thu thập thêm tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa, luật sư Phan Duy Võ phát biểu ý kiến:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng C chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2016. Yêu cầu ông Tài, bà N, ông S, bà Thu, ông Đ và bà H di dời nhà trả lại phần đất thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp cho ông C. Chấp nhận sự tự nguyện của ông C về việc hỗ trợ cải tạo đất, giá trị cây trồng cho ông Tài số tiền là 300.000.000 đồng và tiền thuê đất 01 năm là 10.000.000 đồng. Ông C được sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2016. Chấp nhận sự tự nguyện của ông C về việc hỗ trợ cải tạo đất, giá trị cây trồng cho ông Tài số tiền là 300.000.000 đồng và tiền thuê đất 01 năm là 10.000.000 đồng. Ông C được sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc ông S, bà Thu và ông Đ, bà H di dời nhà, tài sản trả lại phần đất cho ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Hồng C yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Tài, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp dân sự hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông Ngô Thành Đ, bà Trần Thị Cúc H, ông Đỗ Quốc Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn

vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, bà H, ông Th theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu của Nguyễn Hồng C yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 31/8/2016 với ông Nguyễn Văn Tài; yêu cầu ông Tài, bà N, ông Đ, bà H và ông S, bà Thu di dời nhà, tài sản trả lại đất cho ông C, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu của ông C hủy hợp đồng thuê ngày 31/8/2016 đối với thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ. Bởi vì, diện tích đất tranh chấp là đất cấp cho hộ, nhưng ông C tự ý cho thuê mà không có được sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Khi ký thỏa thuận cho thuê thì các bên không thể hiện cụ thể các mốc diện tích đất. Đồng thời, hợp đồng cũng không công chứng, chứng thực theo quy định. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông Tài cho hộ bà Y, ông Th, hộ ông S, bà Thu thuê lại; hộ anh Đ, chị H ở nhờ nhưng không thông báo cho ông C. Việc cho thuê lại này không được thỏa thuận trong hợp đồng và không được ông C đồng ý là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại 475 Bộ luật dân sự. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa thì bà N cùng được sự ủy quyền của ông Tài đồng ý chấm dứt hợp đồng.

[5] Ông C đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Tài chi phí cải tạo đất và giá trị cây trồng với tổng số là 300.000.000 đồng. Bà N và ông Tài yêu cầu bồi thường tiền cải tạo đất và giá trị cây trồng cụ thể là 400.000.000 đồng nhưng ông C không đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy: Phía bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng thể hiện chi phí cải tạo tạo đất và giá trị cây trồng như yêu cầu. Căn cứ vào biên bản định giá ngày 04/5/2020 thì tổng giá trị là 117.870.000 đồng. Do đó, số tiền mà ông C tự nguyện trả cao hơn giá Hội đồng định giá nên có lợi hơn cho ông Tài và bà N.

[6] Xét yêu cầu của Hạ Thị Thu và Phạm Hoàng S: Buộc ông C hỗ trợ di dời nhà số tiền 67.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà Thu tự nguyện rút lại yêu cầu trên. Xét thấy, việc bà Thu rút lại yêu cầu độc lập là tự nguyện nên chấp nhận. Đình chỉ yêu cầu của bà Thu về việc yêu cầu ông C hỗ trợ di dời nhà số tiền 67.000.000 đồng.

Ông Phạm Hoàng S có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông S là người hợp đồng thuê đất với ông Tài, nhưng không thông báo và được sự đồng ý người cho thuê là ông C. Ông S không xuất trình chứng cứ để chứng minh số tiền là 67.000.000 đồng nên việc yêu cầu ông C hỗ trợ di dời là không phù hợp. Bên cạnh đó, ông Tài là người vi phạm hợp đồng thuê nhưng ông S không tranh chấp gì với ông Tài nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông S. Buộc bà Thu, ông S phải di dời nhà, công trình kiến trúc tài sản trả lại phần đất diện tích 67.6 m^2 thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp cho ông C. Nếu ông S, bà Thu có yêu cầu ông Tài hỗ trợ di dời nhà sẽ được giải quyết trong một vụ kiện khác

[7] Xét căn nhà và tài sản của Huỳnh Hải Y trên phần đất của ông C: Bà Y, ông Th có thuê đất của ông Tài, trên đất có nhà nhưng sẽ tự thương lượng chấm dứt hợp đồng với ông Tài. Ông C không yêu cầu bà Y di dời nhà và tài sản

trên đất. Đồng thời, bà Y, ông Th không tranh chấp gì với ông Tài và ngược lại nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[8] Xét căn nhà và tài sản của ông Ngô Thành Đ, bà Trần Thị Cúc H trên đất của ông C: Ông Đ và bà H được ông Tài cho ở nhờ trên đất nhưng do là diện tích đất thuê nhưng không thông báo và được sự đồng ý người cho thuê là ông C nên vi phạm hợp đồng. Do hợp đồng thuê giữa ông Tài và ông C chấm dứt như đã nêu trên, đồng thời ông Đ và bà H không có yêu cầu hỗ trợ nên buộc ông Đ, bà H phải di dời nhà, công trình kiến trúc, tài sản trả lại phần đất diện tích 43.9 m^2 thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp cho ông C. Ông Đ, bà H không tranh chấp gì với ông Tài và ngược lại nên không xem xét. Nếu Su này phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[9] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng C là luật sự Phan Duy Võ là phù hợp nên chấp nhận

[10] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2016. Chấp nhận sự tự nguyện của ông C về việc hỗ trợ cải tạo đất, cây trồng cho ông Tài số tiền là 300.000.000 đồng và tiền thuê đất 01 năm là 10.000.000 đồng. Để ông C được sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc ông S, bà Thu và ông Đ, bà H di dời nhà, tài sản trả lại phần đất cho ông C. Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

[11] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông C phải nộp án phí là 5% trên số tiền tự nguyện hỗ trợ cho ông Tài, bà N là 310.000.000 đồng (310.000.000 đồng x 5% = 15.500.000 đồng) nhưng ông C thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn nộp.

Ông Nguyễn Hồng C được nhận lại 8.100.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003545 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

Ông Phạm Hoàng S phải chịu án phí về yêu cầu không được chấp nhận số tiền là 67.000.000 đồng x 5% = 3.350.000 đồng nhưng do ông S thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn nộp.

[12] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Văn Tài, bà Trần Thị N phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 4.848.000 đồng và định giá số tiền 1.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự. Do ông C đã tạm ứng trước, nên ông Tài, bà N phải trả lại số tiền này cho ông C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng

dân sự, Điều 428, Điều 472, Điều 475, Điều 468 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng C.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 31/8/2016 giữa ông Nguyễn Hồng C và ông Nguyễn Văn Tài đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Tài, bà Trần Thị N di dời nhà, công trình kiến trúc, tài sản trả lại cho ông Nguyễn Hồng C diện tích đất 5.897m^2 (theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.687,6m^2) thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như Su:

- Đường thẳng nối từ M1 đến M2 dài 56,11m.
- Đường thẳng nối từ M2 đến M3 dài 116,36m.
- Đường thẳng nối từ M3 đến M4 dài 54,28m.
- Đường thẳng nối từ M4 đến M1 dài 98,54m.

1.3. Buộc bà Hạ Thị Thu, ông Phạm Hoàng S di dời nhà, công trình kiến trúc, tài sản trả lại cho ông C diện tích đất 67.6 m^2 thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp

1.4. Buộc ông Ngô Thành Đ, Trần Thị Cúc H di dời nhà, công trình kiến trúc, tài sản trả lại cho ông C diện tích đất 43.9 m^2 thuộc một phần thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng C và bà Trần Thị T về việc liên đới hỗ trợ chi phí cải tạo đất, cây trồng cho ông Nguyễn Văn Tài số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng C và bà Trần Thị T về việc liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Tài và bà Trần Thị N số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền ông Tài, bà N thuê đất năm 2021 đã nhận trước.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Hồng C được quyền sử dụng toàn bộ cây trồng có trên diện tích đất thửa số 224, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã ML, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Hạ Thị Thu về việc yêu cầu ông Nguyễn Hồng C hỗ trợ di dời nhà là 67.000.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hoàng S về việc yêu cầu ông C hỗ trợ di dời nhà là 67.000.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu đồng).

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2020 và theo sơ đồ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Hồng C và bị đơn Nguyễn Văn Tài ngày 24/02/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CL.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Ông C được nhận lại 8.100.000 đồng (Tám triệu một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án theo biên lai thu số 0003545 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

Bà Hạ Thị Thu và ông Phạm Hoàng S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do là người cao tuổi.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Văn Tài, bà Trần Thị N phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 5.848.000 đồng (Năm triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn đồng) để trả cho ông C do ông C đã tạm ứng trước.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu: HSVA (M).

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

Võ Thị Ngọc Minh