

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 36/2018/DS-ST

Ngày: 27/11/2018.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Trung Kiên**

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Thạch Thị Lan Nhung**.

2. Ông **Hà Thanh Tuấn**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Khắc Duy** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Vân Anh** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2016/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2018/QĐST-DS ngày 13/11/2018, giữa các đương sự:

1. *Đồng Nguyên đơn:*

1.1 Ông **Phạm Minh T**, sinh năm: 1960.

1.2 Bà **Đoàn Thị Th**, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

2. *Bị đơn:* Bà **Vũ Thị Tm**, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, Lâm Đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Vợ chồng ông **Nguyễn Đình Â**, sinh năm: 1964.

Bà **Hoàng Thị C**, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Đình Â ủy quyền cho bà Hoàng Thị C tham gia phiên tòa theo văn bản ủy quyền lập ngày 02/10/2017.

3.2. Vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm: 1977

Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Vợ chồng ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1970

Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

3.4. Anh **Phạm Văn T4**, sinh năm 1989

Địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Anh **Phạm Văn T5**, sinh năm: 1986

Địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Tại phiên tòa: ông T, bà Đoàn Thị Th, bà Tm, bà C, ông T1, bà Nguyễn Thị T2, ông N, bà T3, anh T4 có mặt; anh T5 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đoàn Thị Th, ông Phạm Minh T trình bày:

Ông, bà có diện tích đất 11m x 70m, tại thôn T, xã T, huyện L, trong đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 495m², thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 07 xã T, phần còn lại khoảng 205m² đã đo đạc nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Ngày 28/02/2016, bà Th làm giấy viết tay cho bà Vũ Thị Tm thuê diện tích đất 11m x 50m, tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (thuê canh tác) với thời hạn 10 năm, tính từ ngày 23/02/2016 đến ngày 23/02/2026. Giá mỗi năm là 2.000.000đ, hết thời hạn bà Tm phải trả lại đất cho ông bà. Sau khi thỏa thuận, bà Th đã giao đất cho bà Tm sử dụng. Việc giao dịch thuê đất chỉ có bà Đoàn Thị Th và bà Tm, không thông qua ông T. Khi giao đất không đo đạc mà chỉ chỉ ranh giới. Tháng 4/2016, bà Tm trả cho bà Th 2.000.000đ và xin thuê thêm 02 năm, tiền cho thuê nhận từng năm. Đến tháng 5/2016 vì cần tiền trả ngân hàng nên bà Th, ông T cần bán đất, bà Th đã gặp bà Tm để thỏa thuận về việc trả đất, bà Th sẽ trả cho bà Tm số tiền thuê đất gấp đôi số tiền bà Th đã nhận là 4.000.000đ, bà Tm đồng ý.

Giữa tháng 8/2016, bà Th yêu cầu bà Tm giao trả đất để bà Th giao lại cho người mua thì bà Tm không trả. Ngày 03/9/2016, bà Tm mang vật liệu đến dựng nhà trên đất, bà Th ngăn cản nhưng không được.

Nay ông T, bà Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất đã ký giữa bà Tm và bà Th. Yêu cầu bà Tm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất giao trả diện tích đất cho ông bà.

Ngoài ra ông T, bà Th không có yêu cầu nào khác.

Tại đơn xin trình bày ngày 28/10/2016 và Lời khai tại Tòa án, bị đơn bà Vũ Thị Tm trình bày:

Bà thừa nhận có thuê đất của bà Th như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên khi thuê đất có cả các con của bà Th và ông T là anh Phạm Văn T5, anh Phạm Văn T4 đồng ý, còn ông T thì bà Th nói là ông và bà Th đã ly hôn, ông T không còn liên quan gì đến phần đất cho thuê nên bà không có ý kiến gì và đồng ý thuê.

Sau khi nhận đất bà đã đào giếng và làm nhà, gia đình bà Th không có ý kiến gì. Nay bà Th, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa bà và gia đình bà Th thì bà không đồng ý. Bà đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng thuê đất đã ký. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng, bà yêu cầu bà Th phải bồi thường cho bà số tiền theo hợp đồng thuê đã ký là 20.000.000đ.

Tại đơn trình bày và yêu cầu giải quyết ngày 10/10/2018, bà Vũ Thị Tm yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th phải bồi thường cho bà số tiền bà bỏ ra để cải tạo đất gồm tiền xây móng 13.000.000đ; tiền làm nhà 36.000.000đ; tiền đào giếng nước 13.000.000đ; tiền mức gốc cây 2.000.000đ; Giá trị vườn dâu gồm: tiền cây giống 2.000.000đ, tiền công trồng 1.400.000đ, tiền phân bón 2.600.000đ, tiền làm cỏ 2.000.000đ; tiền đền bù hợp đồng 40.000.000đ. Tổng cộng 112.200.000đ

Ngoài ra bà Tm không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Nguyễn Đình Á, bà Hoàng Thị C trình bày:

Năm 2004, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Minh T, bà Đoàn Thị Th diện tích đất chiều ngang là 11 mét, chiều dài là 50 mét chưa trừ lộ giới, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, Lâm Đồng với giá là 126.500.000đ. Từ khi chuyển nhượng đến nay, các bên chưa cắm mốc cụ thể mà chỉ chỉ áng chừng. Sau khi bà Tm thuê đất thì bà Tm có làm lán qua diện tích đất của vợ chồng ông bà vì bà Tm cho rằng bà Tm làm trên phần đất bà Th cho bà Tm thuê. Ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị Th, ông Phạm Minh T phải trả cho ông, bà diện tích đất khoảng 100m² thuộc một phần thửa 46, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, Lâm Đồng. Tuy nhiên, tại đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập ngày 28/3/2018, ông Á, bà C xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên.

2. Tại đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai ngày 27/5/2018, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ngày 02/8/2016, vợ chồng ông bà có mua một thửa đất của ông Phạm Minh T, bà Đoàn Thị Th, có chiều dài là 45 mét, chiều rộng là 06 mét, thuộc thửa 817, tờ 20 (được tách ra từ thửa 103, tờ bản đồ số 7) tại thôn Tân Trung, xã T, Lâm Hà, Lâm Đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Do hiện nay bà Tm đang thuê đất nên ông bà chưa nhận được đất để canh tác sử dụng. Nay ông bà yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa bà Tm với bà Th. Yêu cầu bà Tm trả cho ông bà diện tích đất trên để ông bà sử dụng. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu nào khác.

3. Tại đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai vợ chồng ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Ngày 10/3/2017, gia đình ông bà có mua mảnh đất

của ông T, bà Đoàn Thị Th, thửa đất có chiều rộng là 5 mét, chiều dài 45 mét, diện tích 221m², thuộc thửa số 816, tờ bản đồ 20 (được tách ra từ thửa 130, tờ bản đồ số 7), tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 100.000.000đ. Việc sang nhượng các bên đã hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, diện tích đất thì ông bà chưa nhận để canh tác, sử dụng vì bà Tm đang thuê. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu bà Tm trả lại đất cho ông bà để ông bà sử dụng. Ngoài ra ông bà không có ý kiến nào khác.

4. Anh Phạm Văn T4 trình bày:

Tháng 02/2016, anh có ra nhà mẹ anh là bà Đoàn Thị Th chơi thì thấy có bà Tm đến thuê đất của bố mẹ anh. Khi đó bà Tm có yêu cầu anh ký vào giấy cam kết mượn đất với nội dung bà Tm thuê đất của bố mẹ anh. Thực tế việc thuê đất giữa mẹ anh và bà Tm như thế nào thì anh không biết. Khi cho thuê thì diện tích đất đứng tên bố mẹ anh. Nay các bên tranh chấp về hợp đồng thuê đất thì anh xác định không có liên quan gì và anh không có yêu cầu gì trong vụ án. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh.

5. Anh Phạm Văn T5 trình bày:

Tháng 02/2016, anh có ra nhà mẹ anh là bà Đoàn Thị Th chơi thì thấy có bà Tm đến thuê đất của bố mẹ anh. Khi đó bà Tm có yêu cầu anh ký vào giấy cam kết mượn đất với nội dung bà Tm thuê đất của bố mẹ anh. Thực tế việc thuê đất giữa mẹ anh và bà Tm như thế nào thì anh không biết. Khi cho thuê thì diện tích đất đứng tên bố mẹ anh. Nay các bên tranh chấp về hợp đồng thuê đất thì anh xác định không có liên quan gì và anh không có yêu cầu gì trong vụ án. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh.

Tòa án đã hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã nêu ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, của các đương sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại các Điều 117, 119, 122, 129, 131 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Th, ông Phạm Minh T. Hủy hợp đồng thuê đất viết tay ngày 23/02/2016 giữa bà Đoàn Thị Th với bà Vũ Thị Tm do vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Tm. Buộc bà Đoàn Thị Th phải có trách nhiệm trả cho bà Vũ Thị Tm số tiền 19.988.400đ.

Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T3. Buộc bà Tm giao trả cho ông T1, bà Th diện tích đất 272m² thuộc thửa 817 và giao trả cho ông N, bà T3 diện tích đất 221m² thuộc thửa 816, cả hai thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L.

Buộc bà Vũ Thị Tm phải tháo dỡ căn nhà dựng bằng khung thép mái lợp tôn có diện tích 32,4m² trả lại phần diện tích đất là hành lang lộ giới và phần đất mặt tiền của thửa 816, 817 tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T1, bà Th và vợ chồng ông N, bà T3.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của vợ chồng ông A, bà C.

Về chi phí cho việc đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: đề nghị buộc nguyên đơn bà Đoàn Thị Th và bị đơn bà Vũ Thị Tm cùng phải chịu số tiền chi phí cho việc thẩm định và định giá tài sản theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về án phí: đề nghị buộc Bà Vũ Thị Tm phải chịu án phí DSST do yêu cầu hủy hợp đồng thuê QSD đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, bà Tm còn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu bồi thường không được Tòa án chấp nhận. Bà Đoàn Thị Th phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản phải thanh toán cho bà Tm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho vợ chồng ông A, bà C; vợ chồng ông T1, bà Nguyễn Thị T2; vợ chồng ông N, bà T3 theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng*: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T4 vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt anh T5 là phù hợp.

- *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Xuất phát từ việc, bà Đoàn Thị Th và bà Vũ Thị Tm có ký giấy viết tay về việc thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất theo đó bà Th cho bà Tm thuê quyền sử dụng đất với thời hạn 10 năm. Nay bà Th, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa bà Tm và bà Đoàn Thị Th nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà theo quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung tranh chấp*:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th, thấy rằng:

Vào ngày 23/02/2016 bà Đoàn Thị Th và bà Vũ Thị Tm có thỏa thuận viết giấy tay Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thời hạn, theo đó bà Đoàn Thị Th cho bà Vũ Thị Tm thuê quyền sử dụng đất diện tích đất có chiều rộng 11 mét, chiều dài 50 mét, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L để sử dụng. Diện tích đất thuê đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh T, bà Đoàn Thị Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 105211 ngày 07/6/2007 thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 7, bộ bản đồ địa chính xã T. Thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê là 2.000.000đ/năm. Sau khi hai bên viết giấy cho thuê đất vào ngày 23/02/2016 thì bà Đoàn Thị Th đã giao đất cho bà Tm canh tác. Khi giao đất chỉ chỉ ranh mốc. Sau khi nhận đất, bà Tm đã tiến hành cuốc

xới đất, mức bỏ cây cà phê trên đất, trồng màu, đào giếng nước và đã trả cho bà Th số tiền thuê đất năm 2016 là 2.000.000đ. Đến tháng 02/2017, ông T, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 một phần diện tích đất thửa 103 là 272m² (Khi làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng thì được tách thành thửa 817, tờ bản đồ 20) và tháng 4/2017, ông T, bà Đoàn Thị Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T3 phần diện tích đất còn lại của thửa 103 là 221m² (Khi làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng thì được tách thành thửa 816, tờ bản đồ 20), việc chuyển nhượng đã được các bên hoàn tất thủ tục với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được điều chỉnh sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể vợ chồng ông T1, bà Nguyễn Thị T2 được quyền sử dụng diện tích đất 272m² thửa 817 và vợ chồng ông N, bà T3 được quyền sử dụng diện tích đất 221m² thửa 816, cả hai thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 20, xã T. Tuy nhiên, do bà Tm vẫn đang sử dụng đất và không đồng ý hủy hợp đồng thuê đất với bà Th nên hiện nay ông T, bà Đoàn Thị Th vẫn chưa giao được đất cho vợ chồng ông T1, bà Th và vợ chồng ông N, bà T3.

Diện tích đất thuê là thửa đất số 103 tờ bản đồ số 07 (bản đồ cũ) có diện tích 495m², tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh T, bà Đoàn Thị Th vào ngày 07/6/2007, thời điểm đó ông T và bà Đoàn Thị Th là vợ chồng. Năm 2013, ông T và bà Đoàn Thị Th đã làm thủ tục ly hôn tại Tòa án và đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn bằng bản án số 50/2013/HNGĐ-ST ngày 10/10/2013, về phân tài sản chung thì các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự thỏa thuận giải quyết với nhau (trong đó có cả phần diện tích đất thuộc thửa 103 nêu trên) nên Tòa án tách ra chưa giải quyết. Sau khi ly hôn, thì bà Đoàn Thị Th là người trực tiếp sử dụng. Tại thời điểm bà Đoàn Thị Th cho bà Tm thuê quyền sử dụng đất là tháng 02/2016 thì diện tích đất trên vẫn đứng tên bà Đoàn Thị Th và ông T, giữa ông T, bà Đoàn Thị Th chưa làm thủ tục phân chia tài sản nhưng khi thỏa thuận cho bà Tm thuê đất thì chỉ có một mình bà Đoàn Thị Th đứng ra thỏa thuận, không có sự đồng ý và tham gia của ông T, do đó chủ thể tham gia giao dịch chưa đầy đủ. Hơn nữa theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai thì việc các bên thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai mới có hiệu lực, hợp đồng về thuê quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bà Đoàn Thị Th cho bà Tm thuê quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện các thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 117, 119, 122, 129 và Điều 502 Bộ luật dân sự thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Th với bà Tm bị vô hiệu do vi phạm về chủ thể thực hiện và do không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên tham gia giao dịch, các bên khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị Th, ông Phạm Minh T hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất viết tay ngày 23/02/2016 giữa bà Đoàn Thị Th với bà Vũ Thị Tm, buộc bà Tm giao trả diện tích đất đã thuê, buộc bà Đoàn Thị Th phải trả lại cho

bà Tm số tiền bà Tm đã trả tiền thuê đất cho bà Đoàn Thị Th là 2.000.000đ là phù hợp.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo bà Tm thì sau khi bà nhận thuê đất của bà Th, bà đã thuê máy móc về mức gốc cây hết 2.000.000đ, chi tiền làm móng nhà hết 13.000.000đ, dựng căn nhà khung sắt lợp tôn hết 36.000.000đ, thuê đào giếng nước hết 13.000.000đ, tiền đầu tư trồng hoa màu gồm cây giống 2.000.000đ, công trồng 1.400.000đ, phân bón 2.600.000đ, tiền làm cỏ 2.000.000đ. Khi hủy hợp đồng thuê đất bà Tm yêu cầu bà Th bồi thường cho bà Tm các chi phí trên và đền bù hợp đồng với số tiền là 40.000.000đ, tổng cộng các khoản bà Tm yêu cầu bà Đoàn Thị Th bồi thường là 112.200.000đ. Bà Đoàn Thị Th không đồng ý.

Qua xem xét, thấy rằng:

Theo kết quả xác minh, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì trên thửa đất bà Tm thuê của bà Đoàn Thị Th hiện nay có các tài sản như sau: 01 căn nhà dựng bằng khung thép, lợp tôn diện tích 9m x 3,6m x 3,8m có giá trị là 21.318.000đ (trong đó: tiền thép hộp, tôn kẽm 18.108.000đ; tiền công thợ là 2.700.000đ; tiền đinh vít, que hàn, đá cắt 510.000đ; chi phí tháo dỡ 900.000đ); 01 giếng đào có giá trị là 10.174.800đ; Sân bê tông: 7.002.072đ; Đắp đất móng 10.880.100đ; Cây trồng trên đất gồm toàn bộ vườn cây dâu lai có giá trị là 5.813.600đ (bao gồm chi phí làm đất, cây giống, phân bón và công chăm sóc, tưới nước).

Đối với phần móng nhà; sân bê tông; căn nhà khung sắt lợp tôn theo kết quả xác minh, đo đạc và thẩm định tại chỗ của Tòa án thì phần xây dựng này hoàn toàn nằm trên phần đất lộ giới thuộc phần mặt tiền của thửa đất 816 và 817 tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L (Mặt tiền của thửa đất bà Tm thuê của bà Đoàn Thị Th). Tuy nhiên, khi thỏa thuận thuê đất các bên không chỉ rõ ranh mốc đất, việc bà Tm làm các công trình trên xuất phát từ việc được thuê quyền sử dụng đất dài hạn. Trong quá trình làm không có cơ quan nhà nước yêu cầu tháo dỡ hoặc xử lý vi phạm nên cần xác định đây là chi phí thực tế bà Tm bỏ ra để đầu tư trên đất để xem xét tính toán bồi thường khi hủy hợp đồng là phù hợp. Tuy nhiên đối với phần căn nhà khung sắt, thưng tôn thì chỉ cần xem xét đến phần chi phí công làm và công tháo dỡ và chi phí cho các phụ kiện như que hàn, đinh vít, đá cắt là phù hợp, bởi lẽ sau khi tháo dỡ thì phần sắt và tôn vẫn tận dụng được và bà Tm cũng đã ở và canh tác trên đất từ thời điểm thuê đất đến nay.

Đối với số tiền chi phí vườn cây dâu lai (bà Tm khai trồng mới được một năm), theo kết quả định giá thì giá trị đầu tư cho việc trồng cây dâu trên diện tích đất 456m² là 5.813.600đ (bao gồm công làm đất, cây giống, phân bón và công chăm sóc, tưới nước). Cũng cần xem xét để tính toán bồi thường khi hủy hợp đồng là phù hợp.

Đối với giếng nước đào, theo kết quả thẩm định thì giếng nước được đào trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Chiến, bà Át quá trình làm việc tại Tòa án, bà Đoàn Thị Th và bà Tm đều khai khi bàn giao đất cho thuê thì các bên không chỉ rõ ranh giới và cắm mốc cụ thể. Trước đây hộ ông Á có tranh chấp phần đất này với ông T, bà Đoàn Thị Th vì cho rằng ông T, bà

Đoàn Thị Th lần chiếm của ông, bà. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đã thống nhất được ranh mốc và xác định phân giếng nước do bà Tm tạo lập là thuộc phần đất của ông A, bà C. Điều này chứng tỏ trước đó các bên đã không thống nhất được ranh mốc sử dụng đất nên bà Tm đã đào giếng qua phần đất của ông A, bà C. Do đó cần xác định là phần giếng nước nằm trong phần đất các bên giao dịch khi thuê đất nên cần tính toán để bồi thường khi hủy hợp đồng thuê đất là phù hợp.

Như vậy, các tài sản trên đất cần phải tính toán bồi thường khi hủy hợp đồng thuê đất gồm: Giếng nước; Đổ đất làm móng; Chi phí tháo dỡ, chi phí công làm và các phụ kiện đi kèm để làm căn nhà khung sắt, lợp tôn; Sân bê tông; Vườn dâu. Theo kết quả định giá và bản chiết tính do cơ quan chuyên môn cung cấp thì giếng nước có giá 10.174.000đ; sân bê tông 7.002.072đ; vườn dâu: 5.813.600đ; đổ đất xây móng 10.880.100đ; đối với căn nhà khung sắt, lợp tôn thì tiền công thợ là 2.700.000đ; tiền đinh vít, que hàn, đá cắt 510.000đ, chi phí tháo dỡ 900.000đ. Tổng giá trị là 37.979.772đ.

Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thấy rằng: Bà Th là người biết rõ diện tích đất đứng tên bà và ông T, ông bà chưa chia nhưng bà Th vẫn tự mình đứng ra định đoạt cho bà Tm thuê toàn bộ phần đất trên, thời hạn thuê 10 năm, tuy nhiên khi chưa hết thời hạn thuê bà Th lại khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê, do đó bà Th có lỗi nhiều hơn. Bà Tm thuê đất nhưng chỉ thỏa thuận viết giấy tay, khi thuê không đề nghị xác định rõ ranh mốc đất dẫn đến tranh chấp về ranh giới đất thuê nên bà Tm cũng có một phần lỗi do đó cần xác định lỗi bà Th là 7 phần, lỗi bà Tm là 3 phần. Do đó số tiền cần buộc bà Th bồi thường cho bà Tm là $37.979.772đ \times 70 : 100 = 26.585.840đ$ (làm tròn là 26.586.000đ).

Như vậy, tổng số tiền cần buộc bà Đoàn Thị Th phải trả cho Tâm là: 2.000.000đ (tiền nhận tiền thuê đất) + 26.586.000đ (tiền bồi thường giá trị tài sản tạo lập trên đất) = 28.586.000đ.

Đối với yêu cầu của bà Tm yêu cầu bà Đoàn Thị Th phải bồi thường hợp đồng với số tiền là 40.000.000đ, xét thấy không phù hợp nên không chấp nhận.

Đối với việc bà Tm cho rằng khi nhận đất trên đất có cây cà phê, bà phải thuê mức cây cà phê là 2.000.000đ, nay bà Tm yêu cầu bà Đoàn Thị Th bồi thường, xét thấy trong thời gian sử dụng đất mặc dù bà Tm đã bỏ chi phí cải tạo đất, chuyên đổi cây trồng nhưng bà Tm là người trực tiếp được hưởng hoa lợi, lợi tức thu được trên đất nên không chấp nhận yêu cầu này của bà Tm là phù hợp.

Đối với giá trị cây cà phê trên đất mà bà Tm đã phá bỏ khi nhận đất sử dụng ông T, bà Đoàn Thị Th không có yêu cầu gì nên không đề cập.

Xét yêu cầu độc lập của ông T1, bà Nguyễn Thị T2 và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông N, bà T3, thấy rằng: Diện tích đất trên ông T và bà Đoàn Thị Th đã làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà Nguyễn Thị T2 và vợ chồng ông N, bà T3, hiện nay thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất và vợ chồng ông T1, bà Nguyễn Thị T2 cùng với vợ chồng ông N, bà T3 đã được điều chỉnh sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa các bên không có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu độc lập, buộc bà Tm giao trả cho vợ chồng ông T1, bà Nguyễn Thị

T2 diện tích đất 272m² thuộc thửa 817 và giao trả cho vợ chồng ông N, bà T3 diện tích đất 221m² thuộc thửa 816, cả hai thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L là hoàn toàn phù hợp. Buộc bà Tm phải tháo dỡ căn nhà khung sắt, thung tôn làm trên phần đất lộ giới thuộc phần mặt tiền của thửa đất 817, 816 là phù hợp.

Đối với việc vợ chồng ông Á, bà C yêu cầu ông T, bà Đoàn Thị Th trả lại phần diện tích đất lấn chiếm thì trong quá trình giải quyết vụ án, ông Á, bà C đã có đơn xin rút yêu cầu này và tại phiên tòa bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu rút đơn khởi kiện. Xét thấy việc rút đơn yêu cầu độc lập của ông Á, bà C là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Á, bà C là phù hợp.

[10] Về chi phí tố tụng:

Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được quyết toán là 5.631.600đ, số tiền này bà Th đã tạm nộp. Xét thấy, việc đo đạc, định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên cần buộc bà Đoàn Thị Th và bà Vũ Thị Tm mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ là phù hợp. Số tiền bà Đoàn Thị Th đã nộp là 5.631.600đ nên cần buộc bà Tm phải hoàn trả cho bà Th số tiền chi phí tố tụng là $5.631.600 : 2 = 2.815.800\text{đ}$ (làm tròn là 2.216.000đ) là phù hợp.

[11] Về án phí:

Do vụ án thụ lý ngày 20/10/2016 là thời điểm Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án đang có hiệu lực thi hành nên cần áp dụng khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án giải quyết về án phí là phù hợp.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà Đoàn Thị Th về việc hủy hợp đồng nên hoàn trả cho ông T, bà Th tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên cần hoàn trả cho vợ chồng ông N, bà T3; vợ chồng ông T1, bà Nguyễn Thị T2 tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do đình chỉ giải quyết yêu cầu của vợ chồng ông Á, bà C do đương sự rút đơn khởi kiện nên cần hoàn trả cho ông Á, bà C tạm ứng án phí đã nộp.

Buộc bà Đoàn Thị Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà Tm.

Buộc bà Tm phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm do Hủy hợp đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 158; Điều 161; Điều 165, Điều 203; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 120, 129, 131, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T, bà Đoàn Thị Th

Tuyên bố: Hủy Hợp đồng thuê đất có thời hạn viết tay ghi ngày 23/02/2016 xác lập giữa bà Đoàn Thị Th và bà Vũ Thị Tm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Tm, buộc bà Đoàn Thị Th phải trả cho bà Vũ Thị Tm số tiền là 28.586.000đ (Hai mươi tám triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khi án đã có hiệu lực pháp luật, người phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T3; chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2. Buộc bà Vũ Thị Tm tháo dỡ căn nhà khung sắt, thưng tôn trên phần đất lộ giới thuộc mặt tiền của thửa đất số 816, 817, tờ bản đồ 20, tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Buộc bà Vũ Thị Tm giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T3 diện tích đất 221m² thuộc thửa 816, tờ bản đồ 20; Giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 diện tích đất 272m² thuộc thửa 817, tờ bản đồ 20. Cả hai thửa đất đều tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Cây trồng trên đất của ai được giao trả thì người đó được hưởng lợi.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Đình A, bà Hoàng Thị C về việc yêu cầu ông Phạm Minh T, bà Đoàn Thị Th trả cho ông, bà diện tích đất khoảng 100m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 7 (bản đồ cũ), tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Vũ Thị Tm phải trả cho bà Đoàn Thị Th 2.816.000đ (Hai triệu tám trăm mười sáu ngàn đồng) tiền chi phí đo đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6. Về án phí:

Buộc bà Đoàn Thị Th phải chịu 1.429.000đ (Một triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Vũ Thị Tm phải chịu 4.381.000đ (Bốn triệu ba trăm tám mươi một ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Vũ Thị Tm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000791 ngày 19/10/2018 và 2.700.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0003076 ngày 21/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Bà Vũ Thị Tm còn phải nộp tiếp số tiền 1.381.000đ (Một triệu ba trăm tám mươi một ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Á, bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.300.000đ (Một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0000320 ngày 05/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000523 ngày 17/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T3 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000522 ngày 16/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Hoàn trả cho ông Phạm Minh T, bà Đoàn Thị Th số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2015/0000045 ngày 20/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (27/11/2018). Riêng anh T5 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“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 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”.

Nơi nhận:

- Phòng GDKT – TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Trung Kiên