

Bản án số: 02/2023/DS-ST

Ngày: 03 - 02 - 2023

V/v: “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH A**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn H.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn H.

2. Bà Diệp Thị Thu N.

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Huỳnh H - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T , tỉnh A .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị L - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 01 và ngày 03 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T , tỉnh A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 315/2022/QĐXX-DS ngày 21/11/2022, Thông báo dời thời gian xét xử số 483/2022 ngày 13/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 272/2022/QĐST-DS ngày 30/12/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trịnh Kim P , sinh năm 1983.

Đăng ký thường trú: số 15, ấp An P, xã B, huyện C, tỉnh K.

Tạm trú: đường T, khóm N, thị trấn N , huyện T , tỉnh A .

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Kim P là ông Nguyễn Thanh T , sinh năm 1978. (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2022).

Nơi thường trú: thị trấn T , huyện V, thành phố C.

Nơi ở hiện tại: đường T, khóm N, thị trấn N huyện T , tỉnh A .

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn Đ , sinh năm 1963.

Địa chỉ: số 16, đường Trần Q, khóm B, thị trấn N, huyện T , tỉnh A .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ : ông Phan Thành T là Luật sư của Văn phòng luật sư Phan Thành T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A .

3. Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: ông Trần Phát T , sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp T , xã B, huyện T , tỉnh A .

(Tại phiên tòa có mặt: ông Nguyễn Thanh T là đại diện theo ủy quyền của bà P , ông Nguyễn Văn Đ , Luật sư Phan Thành T và ông Trần Phát T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 21/12/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trịnh Kim P (do ông Nguyễn Thanh T , đại diện theo ủy quyền) trình bày: ngày 27/3/2020, bà P có ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Văn Đ để thuê phần đất có diện tích 12m² (ngang 3m, dài 4m), tọa lạc khóm Đ, thị trấn N , huyện T để làm dịch vụ photocopy. Giá thuê là 1.250.000 đồng/tháng. Khi thuê đất các bên thỏa thuận đến khi nào chủ đất có nhu cầu lấy đất lại thì chấm dứt hợp đồng.

Đến ngày 29/3/2020, bà P đưa cho ông Đ 50.000.000 đồng/40 tháng tiền thuê đất để ông Đ trả nợ do mượn của người khác. Khi giao tiền cho ông Đ thì bà P có lập trước biên nhận, sau đó ông Đ có xem lại và ký tên vào biên nhận ngày 29/3/2020. Sau khi thuê đất, bà P có nhờ ông Đ đứng ra làm tiệm photocopy (gồm vách, cửa bằng tôn) với số tiền là 3.600.000 đồng. Thời gian đó, do dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên bà P về quê tại huyện C, tỉnh K sinh sống, đợi hết dịch bệnh thì kinh doanh. Ngày 15/4/2020, khi bà P đến tiệm photocopy thì phát hiện phần vách, cửa bằng tôn đã bị ông Đ tháo dỡ nên ngày 16/4/2020 bà P có điện thoại cho ông Đ thì ông nói do chủ đất đòi lại nên phải tháo dỡ. Do không được sử dụng trên phần đất thuê nên bà P đến nhà yêu cầu ông Đ trả lại 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền mở tiệm photocopy thì ông Đ thách bà P đi thưa. Quá trình giải quyết vụ án, bà P và ông Đ tự thỏa thuận số tiền bồi thường tiệm photocopy 3.600.000 đồng nên bà P rút yêu cầu này.

Ông Nguyễn Văn Đ phản tố yêu cầu bà P bồi thường về chi phí giám định, thuê luật sư, thiệt hại về thu nhập, bồi thường tổn thất về tinh thần với tổng số tiền 30.900.000 đồng thì bà không đồng ý vì yêu cầu của ông Đ không hợp lý, không phù hợp với quy định tại Điều 584 Bộ luật dân sự về căn cứ phát sinh bồi thường thiệt hại thì phải có hành vi trái pháp luật, có lỗi, có thiệt hại, mối quan hệ nhân quả giữa hành vi và thiệt hại. Chi phí thuê Luật sư thì tự ông Đ cũng có thể bảo vệ quyền lợi của mình chứ không nhất thiết phải yêu cầu Luật sư, ông Đ thuê thì ông phải chịu. Vì theo khoản 2, khoản 3 Điều 168 Bộ luật tố tụng dân sự: “Chi phí cho luật sư là khoản tiền phải trả cho luật sư theo thỏa thuận của đương sự với luật sư trong phạm vi quy định của tổ chức hành nghề luật sư và theo quy định của pháp luật; Chi phí cho người phiên dịch, luật sư do người có yêu cầu chịu”.

Nay bà P yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cho thuê đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Trịnh Kim P được ký kết ngày 27/3/2020. Bà P yêu cầu ông Đ phải trả số tiền cho thuê đất là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Tại Tờ tự khai ngày 28/10/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: gia đình ông Đ có quen biết với ông Trần Phát T ngụ ấp T, xã B, huyện T, tỉnh A. Ông T được chủ đất giao quản lý phần đất khoảng 200m² tại khóm Đ, thị trấn N, huyện T (ông T là cháu của người chủ đất). Ông T cho ông Đ mượn tạm phần đất nêu trên để buôn bán hơn 10 năm nay. Vào năm 2020, bà P có đến gặp ông Đ yêu cầu thuê lại một phần đất khoảng 12m² để bà P mở tiệm photocopy. Bà P có gặp trực tiếp ông T để hỏi thuê đất thì ông T và ông Đ đều đồng ý cho bà P thuê với điều kiện khi nào chủ đất cần thì sẽ lấy đất lại bất cứ lúc nào và điều kiện này được bà P đồng ý.

Ngày 27/3/2020, bà P lập sẵn hợp đồng cho thuê đất, thỏa thuận tiền thuê mỗi tháng là 1.250.000 đồng, không thỏa thuận thời hạn thuê nhưng có ghi “*Khi chủ đất có nhu cầu sử dụng đất thì hai bên tự chấm dứt hợp đồng...*”. Ngày 29/3/2020, bà P có giao trước cho ông Đ 04 (bốn) tháng tiền thuê đất với tổng số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), có làm biên nhận do bà P giữ (ông Đ không giữ biên nhận). Khi bà P làm tiệm photocopy vừa xong thì ông T cho hay là chủ đất đòi lại để bán đất cho người khác. Vì vậy, ông Đ phải tháo dỡ tiệm photocopy của bà P. Sự việc diễn ra gấp nên ông Đ không kịp thông báo cho bà P. Khoảng 01 tháng sau kể từ khi tháo dỡ tiệm photocopy thì bà P có đến nhà gặp ông Đ để yêu trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền thuê đất và bồi thường 3.600.000 đồng tiền đầu tư tiệm photocopy. Ông Đ không đồng ý bồi thường thì bà P nói “Chỉ cần thêm một con số “0” thì sau này còn thiệt hại nặng hơn nữa”. Sau đó bà P khởi kiện ông Đ để yêu cầu trả 50.000.000 đồng và bồi thường tiền đầu tư tiệm photocopy 3.600.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà P tự thỏa thuận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 3.600.000 đồng.

Ông Đ không đồng ý với số tiền trong biên nhận nên ông yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ số trong biên nhận ngày 29/3/2020 thì kết luận giám định là bà P có thêm chữ số “0” để 5.000.000 đồng trở thành 50.000.000 đồng.

Nay ông Đ chỉ đồng ý trả cho bà P 5.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Đ có yêu cầu phản tố buộc bà P bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 30.900.000 đồng (ba mươi triệu, chín trăm nghìn đồng), cụ thể như sau:

- + Chi phí trưng cầu giám định: 3.000.000 đồng (ba triệu đồng);
- + Chi phí thuê Luật sư: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);
- + Thiệt hại về thu nhập (đi tìm chứng cứ, người làm chứng, chi phí đi lại,...): 10 ngày x 300.000 đồng = 3.000.000 đồng (ba triệu đồng);
- + Bồi thường về tổn thất tinh thần (10 lần mức lương cơ sở): 14.900.000 đồng (mười bốn triệu, chín trăm nghìn đồng).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

- Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng cho thuê đất ngày 27/3/2020 nhưng phần đất bị đơn cho nguyên đơn thuê không phải đất của bị đơn. Vì vậy, hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng quy định của pháp luật.

- Trong hợp đồng không ghi thời hạn thuê đất mà chỉ thể hiện khi chủ đất có nhu cầu sử dụng thì hai bên tự chấm dứt hợp đồng. Điều đó thể hiện hai bên (bên cho thuê và bên thuê) đã biết trước việc thuê đất là không có thời hạn cụ thể nhưng nguyên đơn cho rằng đã đưa trước cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng/40 tháng (mỗi tháng 1.250.000 đồng) là không hợp lý.

- Biên nhận ngày 29/3/2020, thể hiện bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng/40 tháng nhưng theo Kết luận giám định số 22/KLGT-PC09(TL) ngày 09/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh A, kết luận tại mục 5.1: Chữ số “0” tại vị trí hàng triệu trong dãy số “50.000.000” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là chữ số điền thêm. Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn đề yêu cầu trả số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) là không có căn cứ. Bị đơn chỉ còn thiếu nguyên đơn 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, căn cứ vào Điều 592 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn với tổng số tiền là 30.900.000 đồng (ba mươi triệu, chín trăm nghìn đồng) gồm: chi phí trưng cầu giám định: 3.000.000 đồng; chi phí thuê Luật sư: 10.000.000 đồng; thiệt hại về thu nhập (đi tìm chứng cứ, người làm chứng, chi phí đi lại,...): 10 ngày x 300.000 đồng = 3.000.000 đồng; bồi thường về tổn thất tinh thần (10 lần mức lương cơ sở): 14.900.000 đồng).

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết. Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- *Ý kiến về việc giải quyết vụ án:* qua xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 123, Điều 129, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, 3 Điều 168 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Kim P .

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 27/3/2020 vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho bà P số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- Đình chỉ yêu cầu của bà P về việc yêu cầu ông Đ trả số tiền 3.600.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ về chi phí giám định, thuê luật sư, thiệt hại về thu nhập, bồi thường tổn thất về tinh thần.

- Chi phí tố tụng: ông Đ phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ; bà P phải chịu chi phí trưng cầu giám định.

- Ông Đ, bà P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có địa chỉ tại thị trấn Núi Sập, huyện T, tỉnh A nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: bà P có đơn ngày 27/01/2023 rút lại yêu cầu Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; đồng thời ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T tham gia tố tụng. Xét thấy, việc ủy quyền này phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nội dung: nguyên đơn bà Trịnh Kim P yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền đầu tư tiệm photocopy là 3.600.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ chỉ đồng ý trả cho bà P 5.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Đ phản tố yêu cầu bà P bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 30.900.000 đồng (ba mươi triệu, chín trăm nghìn đồng), gồm: chi phí trưng cầu giám định 3.000.000 đồng; chi phí thuê Luật sư: 10.000.000 đồng; thiệt hại về thu nhập: 3.000.000 đồng; bồi thường về tổn thất tinh thần: 14.900.000 đồng.

[4] Xét, yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng:

[4.1] Nguyên đơn căn cứ vào Hợp đồng cho thuê đất ngày 27/3/2020 và Biên nhận ngày 29/3/2020 để yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng và bồi thường chi phí đầu tư tiệm photocopy 3.600.000 đồng. Chứng cứ nguyên đơn đưa ra Biên nhận ngày 29/3/2020 thể hiện bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được số tiền bồi thường 3.600.000 đồng nên nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

[4.2] Bị đơn cho rằng chỉ nhận của nguyên đơn 5.000.000 đồng chứ không phải như số tiền trong biên nhận là 50.000.000 đồng. Do bà P tự thêm số “0” vào Biên nhận ngày 29/3/2020 nên từ 5.000.000 đồng trở thành 50.000.000

đồng. Bị đơn yêu cầu Tòa án Trung cầu giám định, kết luận giám định số 22/KLGT-PC09(TL) ngày 09/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh A , kết luận chữ số “0” tại vị trí hàng triệu trong dãy số “50.000.000” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là chữ số điền thêm. Do đó ông Đ chỉ thừa nhận còn nợ bà P 5.000.000 đồng.

[4.3] Xét hợp đồng cho thuê đất thấy rằng, ông Đ và bà P có lập hợp đồng cho thuê đất ngày 27/3/2020 với diện tích thuê là 12m² (ngang 3m x dài 4m) với số tiền thuê là 1.250.000 đồng/tháng và có chữ ký của bên cho thuê và bên thuê. Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập hợp đồng thì bị đơn (người cho thuê) không phải là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại thực hiện quyền cho thuê đất với nguyên đơn; mặt khác, hợp đồng thuê đất không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên không có giá trị về mặt pháp lý. Do đó, căn cứ Điều 122, Điều 129 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 27/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Trịnh Kim P .

[4.4] Xét Biên nhận ngày 29/3/2020 thấy rằng, bà P yêu cầu ông Đ trả số tiền 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Đ cho rằng chỉ nhận của bà P 04 tháng tiền thuê đất với tổng số tiền 5.000.000 đồng; bà P điền thêm số “0” vào biên nhận nên trở thành số tiền 50.000.000 đồng để khởi kiện ông.

[4.4.1] Xét thấy, lời khai của ông Nguyễn Văn Đ phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Trần Phát T . Ông T không có mối quan hệ họ hàng và cũng không có mâu thuẫn gì với bà P và ông Đ. Khi bà P và ông Đ thực hiện giao dịch thuê đất có mặt cả 03 bên (gồm ông Đ, bà P và ông T) thì ông Đ và bà P thống nhất giá thuê đất là 1.250.000 đồng/01 tháng, thời hạn thuê chỉ 04 (bốn) tháng. Vì vậy ông T cho rằng, bà P yêu cầu ông Đ trả 50.000.000 đồng là không đúng mà ông Đ chỉ trả cho bà P 5.000.000 đồng là đúng với việc thỏa thuận giữa 03 bên.

[4.4.2] Ngoài ra, trong hợp đồng cho thuê đất được các bên ghi rõ: “*Khi chủ đất có nhu cầu sử dụng đất thì hai bên tự chấm dứt hợp đồng.....*”. Điều đó thể hiện, khi xác lập hợp đồng cho thuê đất thì ông Đ và bà P đều biết rõ ông Đ không phải là người được cấp Giấy chứng nhận nên không xác định thời hạn thuê đất vì khi chủ đất có nhu cầu sử dụng thì có thể lấy đất lại bất cứ lúc nào. Xét thấy, các bên không xác định thời hạn thuê trong hợp đồng nhưng bà P cho rằng đưa cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng với thời hạn thuê đến 40 tháng là không có tính thuyết phục, không phù hợp với bản chất sự việc được thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê đất và không phù hợp với lời khai của người làm chứng.

[4.4.3] Tại Kết luận giám định số 22/KLGT-PC09(TL) ngày 09/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh A , kết luận chữ số “0” tại vị trí hàng triệu trong dãy số “50.000.000” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là chữ số điền thêm.

[4.4.4] Nguyên đơn bà Trịnh Kim P không đồng ý kết luận giám định nhưng không yêu cầu giám định lại nên không đủ chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

[5] Từ những nhận định tại mục [4], Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 50.000.000 đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cho thuê đất ngày 27/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ với bà Trịnh Kim P vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả cho bà Trịnh Kim P số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Do nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí đầu tư tiệm photocopy 3.600.000 đồng nên đình chỉ yêu cầu này.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Trịnh Kim P bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 30.900.000 đồng.

[6.1] Xét chi phí giám định: do số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả trong biên nhận ngày 29/3/2020 không phù hợp với kết luận giám định và các tài liệu chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án nên nguyên đơn phải chịu chi phí giám định 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo quy định tại Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Nguyễn Văn Đ tạm nộp số tiền này nên buộc bà Trịnh Kim P có trách nhiệm trả cho ông Đ 3.000.000 đồng. Việc ông Đ phản tố yêu cầu bồi thường thêm chi phí giám định 3.000.000 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6.2] Xét chi phí thuê luật sư 10.000.000 đồng thì thấy, thuê luật sư là quyền của đương sự nhằm bảo đảm lợi tốt nhất của mình; khoản chi phí này do người yêu cầu tự chịu theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 168 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này.

[6.3] Xét thiệt hại thu nhập (đi tìm chứng cứ, người làm chứng, chi phí đi lại...), bồi thường tổn thất về tinh thần: tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2022; Biên bản xác minh ngày 21/11/2022 tại khóm Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện T, tỉnh A thể hiện trong cuộc sống hằng ngày ông Đ vẫn sinh hoạt, giao tiếp bình thường với mọi người; ông vẫn lao động để có thu nhập cho gia đình bằng nghề sửa cây kiềng; việc mua bán của gia đình ông Đ vẫn diễn ra thường xuyên. Ông Đ không cung cấp được chứng cứ về chi phí đi lại để tìm chứng cứ; riêng người làm chứng ông Trần Phát T cũng không yêu cầu thanh toán khoản chi cho người làm chứng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Đ về các chi phí nêu trên.

[7] Từ những nhận định tại mục [6], Hội đồng xét không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ đối với số tiền 30.900.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với số tiền không được chấp nhận (bà P chịu án phí 5% x 45.000.000 đồng = 2.250.000 đồng; ông Đ chịu án phí 5% x 30.900.000 đồng = 1.545.000 đồng).

[9] Về chi phí giám định: bị đơn bà Trịnh Kim P phải chịu chi phí giám định 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo quy định tại Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Đ tạm nộp chi phí này nên bà P có trách nhiệm trả lại cho ông Đ 3.000.000 đồng.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: tổng số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 653.000 đồng. Ông Đ phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí này. Do bà Trịnh Kim P đã tạm nộp 653.000 đồng nên buộc ông Đ phải trả lại cho bà P 653.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 129 và Điều 131; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 157, Điều 161, Điều 168, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Kim P

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng cho thuê đất ngày 27/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Trịnh Kim P .

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả cho bà Trịnh Kim P số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

1.3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 3.600.000 đồng (ba triệu, sáu trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Trịnh Kim P bồi thường chi phí giám định, chi phí thuê luật sư, thiệt hại về thu nhập, tổn thất về tinh thần với tổng số tiền 30.900.000 đồng (ba mươi triệu, chín trăm nghìn đồng).

3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Trịnh Kim P phải chịu 2.250.000 đồng (hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.340.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0003974, ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T , tỉnh A . Như

vậy, bà P còn phải nộp thêm 910.000 đồng (chín trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 1.545.000 đồng (một triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 772.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0009040, ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T , tỉnh A . Như vậy, ông Đ còn phải nộp thêm 772.500 đồng (bảy trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí giám định: buộc bà Trịnh Kim P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ chi phí giám định là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho bà Trịnh Kim P 653.000 đồng (sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

7. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu 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 thanh 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:

- TAND tỉnh A ;
- VKSND huyện T ;
- Chi cục THADS huyện T ;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Văn H