

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H  
TỈNH THỪA THIÊN H**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2021/DS - ST

Ngày: 21 - 7 - 2021

*“V/v tranh chấp đòi lại tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH THỪA THIÊN H**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Lê Tuyết Linh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Bích Thủy;
2. Ông Nguyễn Hữu Trục;

*Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Th Thúy- Thư ký Toà án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Phương Hồng- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố H ( số 60 Nguyễn H, phường Vĩnh N, H) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2019/TLST - DS ngày 16 tháng 8 năm 2019 về “ Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2021/QĐXX ST - DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2021/QĐST - DS ngày 28/6/2021 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hà Nhật L, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị Bạch L, sinh năm 1986; Nơi cư trú: 13 Nguyễn Phúc T, phường Kim L, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H. “đều có mặt”.

-Bị đơn: Ông Trần Ngọc Th, sinh năm 1962; Nơi cư trú: 51 Tùng Thiện V, phường Vỹ D, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H, “có mặt”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Nguyễn Xuân Ph, sinh năm 1997; Nơi cư trú: 19/134 Nguyễn H, phường Phú Nh, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H, “có mặt”.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L trình bày nội dung vụ án như sau:

Ngày 28/3/2019 vợ chồng ông L, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 360556, tại thửa đất số 266 (Lô C1), tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khu quy hoạch hai bên đường Tùng Thiện Vương, phường Võ Dạ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H, diện tích 169,7 m<sup>2</sup>. Trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà L thì bà Nguyễn Thị Ngọc Ng; trú tại: tổ 15, KV4, phường An Cựu, thành phố H cho ông Trần Ngọc Xuân Ph thuê diện tích đất trên để ông Th và ông Ph làm xưởng mộc đến hết thời hạn thuê là ngày 30/6/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà L đồng ý với bà Ng cho để ông Th sử dụng đất thuê đến hết ngày 30/6/2019. Tuy nhiên, đến thời hạn trả đất vợ chồng ông L, bà L đã nhiều lần yêu cầu ông Th phải trả lại đất nhưng phía ông Th không chịu trả lại đất. Do đó, vợ chồng ông L, bà L khởi kiện yêu cầu ông Th phải trả lại diện tích đất thuê trên cho vợ chồng ông L, bà L.

Vào ngày 12/5/2020 vợ chồng ông L, bà L khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Xuân Ph - là con trai ông Th phải trả tiền thuê đất trên trong thời gian ông Th và ông Ph sử dụng đất thuê từ ngày 01/7/2019 đến ngày xét xử với số tiền thuê đất mỗi tháng 2.500.000 đồng, tạm tính đến ngày 12/5/2020 là 26.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/7/2020 phía bị đơn ông Th đã trả lại diện tích thuê đất trên cho vợ chồng ông L, bà L có xác nhận của chính quyền địa Ph, nên ngày 28/01/2021 vợ chồng ông L, bà L đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại đất cho thuê với ông Th.

Do đó, tại phiên tòa vợ chồng ông L, bà L chỉ yêu cầu ông Th và ông Ph phải trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông, bà tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày ông Th trả lại đất ngày 17/7/2020 là 12 tháng 16 ngày, mỗi tháng là 2.500.000 đồng, thành tiền 2.500.000 đồng x 12 tháng 16 ngày = 31.333.333 đồng.

Ý kiến trình bày của bị đơn: Ông Th xác nhận trước đây con trai ông là Trần Nguyễn Xuân Ph có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc Ng thuê diện tích đất nói trên để ông và con trai ông làm xưởng mộc, thời hạn thuê từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/6/2019. Tuy nhiên chưa hết thời hạn thuê thì bà Ng đã bán đất cho vợ chồng ông L, bà L. Vợ chồng ông L, bà L vẫn tiếp tục để cho ông Th và ông Ph thuê đến hết thời hạn trong hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng ông Th, ông Ph có gặp vợ chồng ông L, bà L để đặt vấn đề tiếp tục được thuê đất, nhưng vợ chồng ông L, bà L không đồng ý, nên sau đó ông Th và ông Ph vẫn tiếp tục sử dụng đất thuê này để làm xưởng mộc. Vì vậy, vợ chồng ông L, bà L khởi kiện yêu cầu trả lại đất thuê trên ông Th hoàn toàn đồng ý, nên ngày 17/7/2020 ông đã trả lại đất cho vợ chồng ông L, bà L có sự chứng kiến của chính quyền địa Ph. Vì vậy, vợ chồng ông L, bà L đã rút yêu cầu khởi kiện này.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của vợ chồng ông L, bà L về việc yêu cầu ông Th và ông Ph phải trả số tiền thuê đất tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 17/7/2020 là 31.333.333 đồng thì ông không đồng ý, vì việc thuê đất này là ông Ph thuê của bà Ng chứ không làm hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông L, bà L, nên ông và ông Ph không đồng ý yêu cầu khởi kiện này của vợ chồng ông L, bà L.

Ý kiến trình bày của ông Trần Nguyễn Xuân Ph: Ông Ph xác nhận ông là người trực tiếp thuê đất tại thửa đất số 266 (Lô C1), tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khu quy hoạch hai bên đường Tùng Thiện Vương, phường Võ Dạ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H, diện tích 169,7 m<sup>2</sup> của bà Nguyễn Thị Ngọc Ng trú tại: tổ 15, KV4, phường An Cựu, thành phố H. Khi thuê hai bên lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2016 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Thừa Thiên H, thời hạn thuê từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/6/2019, giá thuê đất 2.000.000 đồng/ tháng, mục đích làm xưởng gỗ. Sau khi thuê ông và cha ông là Trần Ngọc Th trực tiếp làm xưởng gỗ trên diện tích đất thuê này. Sau đó bà Ng bán đất cho vợ chồng ông L, bà L. Hết thời hạn thuê thì vợ chồng ông L, bà L đòi lại đất, nhưng lúc đó do xưởng gỗ quá nhiều không thể di dời được nên chưa trả lại đất thuê cho vợ chồng ông L, bà L. Lúc này, ông và ông Th có trực tiếp gặp ông L đề nghị được tiếp tục thuê đất thì ông L nói giá thuê là 2.500.000 đồng/ tháng, nhưng ông và ông Th chỉ đồng ý thuê với giá 2.200.000 đồng/ tháng. Do đó, ông L không đồng ý nên hai bên chỉ trao đổi miệng. Nay vợ chồng ông L, bà L yêu cầu ông và ông Th phải trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông L, bà L tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 17/7/2020 với số tiền 31.333.333 đồng thì ông không đồng ý, vì giữa ông và ông Th không lập Hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông L, bà L.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 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; đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L rút yêu cầu khởi kiện đòi lại đất cho thuê tại thửa đất số 266 (Lô C1), tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khu quy hoạch hai bên đường Tùng Thiện Vương, phường Võ Dạ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H, diện tích 169,7 m<sup>2</sup> đối với ông Trần Ngọc Th.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L. Buộc ông Trần Ngọc Th và ông Trần Nguyễn Xuân Ph phải liên đới trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông L, bà L tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 17/7/2020 là 12 tháng 16 ngày với số tiền 25.066.666 đồng (tính tiền thuê đất giá 2.000.000 đồng/ tháng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền thuê đất 6.266.667 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần khởi kiện không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Ngọc Th; Nơi cư trú: 51 Tùng Thiện V, phường Võ D, thành phố H, về việc tranh chấp đòi lại tài sản nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà L về việc đòi lại đất cho thuê tại thửa đất số tại thửa đất số 266 (Lô C1), tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khu quy hoạch hai bên đường Tùng Thiện Vương, phường Võ Dạ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H, diện tích 169,7 m<sup>2</sup> đối với ông Trần Ngọc Th. Vào ngày 17/7/2020 ông Trần Ngọc Th đã trả lại đất cho vợ chồng ông L, bà L có xác nhận của chính quyền địa Ph, nên ngày 28/01/2021 vợ chồng ông L, bà L đã rút yêu cầu khởi kiện này nên Tòa án đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn trong vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc đề nghị Tòa án buộc ông Th và ông Ph phải trả cho vợ chồng ông L, bà L tiền thuê đất trên tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 17/7/2020 là 12 tháng 16 ngày với tiền thuê đất mỗi tháng 2.500.000 đồng, thành tiền là 31.333.333 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 30/6/2016 ông Trần Nguyễn Xuân Ph lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên của bà Nguyễn Thị Ngọc Ng với giá tiền thuê đất 2.000.000 đồng/ tháng. Thời hạn thuê từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/6/2019. Hợp đồng được lập tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên H. Sau khi thuê đất thì ông Trần Ngọc Th và ông Trần Nguyễn Xuân Ph cùng làm xưởng mộc trên diện tích đất thuê này. Tuy chưa hết thời hạn cho thuê đất thì bà Ng bán đất cho vợ chồng ông L, bà L, nhưng hai bên vẫn thống nhất để ông Ph thuê đến hết thời hạn trong hợp đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn thuê đất thì vợ chồng ông L, bà L đòi lại đất nhưng phía ông Th và ông Ph không trả. Sau đó, thì ông Th và ông Ph có đề nghị ông L cho tiếp tục thuê với giá 2.200.000 đồng/ tháng, nhưng ông L yêu cầu giá thuê là 2.500.000 đồng/ tháng. Việc thuê này chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản và cũng không được hai bên thống nhất. Tuy nhiên, căn cứ theo Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2016 giữa ông Ph và bà Ng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên H thì tiền thuê đất mỗi tháng 2.000.000 đồng và ông Th, ông Ph sau khi hết thời hạn thuê vào ngày 30/6/2019 vẫn tiếp tục làm xưởng gỗ trên diện tích đất thuê này mà không trả lại đất cho vợ chồng ông L, bà L nên vợ chồng ông L, bà L khởi kiện là có căn cứ chấp nhận, nhưng việc vợ chồng ông L, bà L yêu cầu ông Th và ông Ph trả tiền thuê đất 2.500.000 đồng/ tháng, Hội đồng xét xử xét thấy chưa có cơ sở vì sau ngày 30/6/2019 giữa ông Th, ông Ph và vợ chồng ông L, bà L không lập hợp đồng nào thể hiện tiền thuê đất là 2.500.000 đồng/ tháng, nên căn cứ vào Hợp đồng bằng văn bản thuê đất giữa ông Ph và bà Ng với tiền thuê đất là 2.000.000 đồng/ tháng để chấp nhận tiền thuê đất mỗi tháng 2.000.000 đồng và thời gian thuê đất

tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 17/7/2020 cho vợ chồng ông L, bà L là hợp lý và đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tiền thuê đất là 2.000.000 đồng/ tháng và thời gian tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 17/7/2020 là 12 tháng 16 ngày.

Nên buộc ông Th và ông Ph phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho vợ chồng ông L, bà L tiền thuê đất là 2.000.000 đồng x 12 tháng 16 ngày = 25.066.666 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà L với số tiền là 6.266.667 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Th phải chịu án phí của số tiền 25.066.666 đồng x 5% = 1.253.333 đồng theo quy định pháp luật.

Buộc vợ chồng ông L, bà L phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận 6.266.667 đồng x 5 % = 313.333 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 472, 473 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 71, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L về việc đòi lại đất cho thuê tại thửa đất số 266 (Lô C1), tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khu quy hoạch hai bên đường Tùng Thiện V, phường Vỹ D, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H, diện tích 169,7 m<sup>2</sup> đối với bị đơn ông Trần Ngọc Th.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L. Buộc ông Trần Ngọc Th và ông Trần Nguyễn Xuân Ph phải liên đới chịu trách nhiệm trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L số tiền 25.066.666 đồng (Hai mươi lăm triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L yêu cầu ông Trần Ngọc Th và ông Trần Nguyễn Xuân Ph phải trả số tiền thuê đất 6.266.667 đồng (Sáu triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L phải chịu án phí là 313.333 đồng. Ông L, bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 650.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 009835 ngày 20/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, nên hoàn trả lại cho ông L, bà L số tiền 336.667 đồng.

Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hà Nhật L, bà Nguyễn Thị Bạch L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008735 ngày 16/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

- Bị đơn ông Trần Ngọc Th phải chịu án phí là 1.253.333 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Trường hợp bản án 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, điều 7, điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh TT H;
- VKSND TP H;
- Chi cục THADS TP H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Lê Tuyết Linh**