

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc L - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 213/2021/DS-PT

Ngày: 09-12-2021.

V/v tranh chấp hợp đồng
cho thuê quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ;
Ông Phạm Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2021/TLPT-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: Số A, đường H, Khu phố A, phường P, Quận B, Thành phố H - có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Phạm Hữu L- Công ty luật hợp danh Anh Em Luật Sư, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh- có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Hà Minh T1, sinh năm 1988; Nơi ĐKKHKT: Ấp R, xã Thanh P, huyện G, tỉnh Tây Ninh - Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1999; địa chỉ: Số A, đường H, Khu phố A, phường P, Quận B, Thành phố H - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Anh Hà Minh T1 là bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện 27-12-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 06-3-2019, bà cho anh T1 thuê quyền sử dụng đất với phần đất diện tích 713,9 m², tại thửa 751, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh T. Mục đích thuê đất là bán cà phê giải khát. Thời hạn thuê là 05 năm. Giá thuê là 16.000.000 đồng/ tháng của năm đầu, những năm sau mỗi năm tiền thuê sẽ tăng 500.000 đồng/tháng. Khi thỏa thuận cho thuê đất, anh T1 có đặt cọc 02 tháng tiền thuê đất số tiền 32.000.000 đồng, nhưng thực tế anh T1 chỉ đưa cho bà số tiền 30.000.000 đồng. Việc thuê quyền sử dụng đất thì hai bên có làm hợp đồng thuê và được chứng thực tại UBND xã A (nay là phường A). Sau khi thuê, anh T1 xây 1 căn nhà tạm bán cà phê và kinh doanh bida, nền gạch men. Anh T1 có thông báo cho bà việc anh xây nhà để kinh doanh, riêng nền gạch men anh T1 có thông báo nhưng bà không đồng ý do trước đây anh T1 có nhiều lần trả tiền không đúng hạn nên bà không muốn để anh T1 xây dựng thêm công trình trên đất.

Do anh T1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà từ tháng 12 tháng 2019 đến nay. Tại đơn khởi kiện bà yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà và anh T1, yêu cầu anh T1 trả lại bà phần đất 713,9 m², tại thửa 751, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 31-12-2020 và ngày 19-3-2021, bà có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh T1 theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự, yêu cầu anh T1 trả lại đất và trả tiền thuê đất cho bà từ ngày 10-12-2019 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm và số tiền 1.500.000 đồng tiền thuê đất tháng 11-2019 còn nợ, nhưng trừ 02 tháng tiền thuê hỗ trợ dịch bệnh Covid 19 và 02 tháng tiền thuê trừ vào số tiền đặt cọc. Về tài sản anh T1 xây dựng trên đất thì bà yêu cầu anh T1 tự di dời tài sản đi, bà đồng ý hỗ trợ anh T1 số tiền 20.000.000 đồng để di dời tài sản đi.

Đối với yêu cầu của anh T1, yêu cầu bà bồi thường chi phí xây dựng, đầu tư, sửa chữa, trang thiết bị trên diện tích đất thuê là 465.000.000 đồng và yêu cầu miễn 03 tháng tiền thuê đất và những tháng còn lại anh chỉ trả 6.000.000 đồng/tháng thì bà không đồng ý. Ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trần Hữu L trình bày: Hợp đồng thuê đất giữa bà T và anh T1 được chứng thực tại UBND phường A và sự thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng không trái quy định pháp luật; về việc đăng ký đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai không phải là quy định bắt buộc. Do đó, hợp đồng thuê đất này là phù hợp với quy định pháp luật về

nội dung cũng như hình thức và có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh T1 đã không thanh toán tiền thuê đất cho bà T; sử dụng đất thuê không đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng và xây dựng quán không xin phép, không báo với bà T là sai. Do đó, bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giao kết ngày 06-3-2019 giữa bà T và anh T1; yêu cầu anh T1 thanh toán tiền thuê từ tháng 12-2019 đến nay, trả số tiền 1.500.000 đồng còn nợ bà T sau khi đã khấu trừ những tháng hỗ trợ dịch bệnh Covid, tiền đặt cọc và khoản tiền bà T đồng ý hỗ trợ cho anh T1 di dời tài sản. Không đồng ý theo yêu cầu phản tố của anh T1.

Bị đơn anh Hà Minh T1 trình bày: Thừa nhận, ngày 06-3-2019 anh có thuê quyền sử dụng đất của bà T diện tích 713,9m², thửa 751, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp An Bình, xã A, huyện Trảng Bàng. Về thời gian thuê, mục đích thuê và giá thuê và hình thức hợp đồng như lời bà T trình bày là đúng. Từ ngày ký hợp đồng thuê, anh đã nhận đất và xây dựng các công trình trên đất như: Trán xi măng nền, xây 02 nhà tạm dựng cột xi măng mái lợp lá và tole; xây một quây nước và 01 phòng ngủ, để kinh doanh quán cà phê. Sau khi thuê, bà T thường đến quán yêu cầu anh trả mặt bằng lại vì đóng tiền thuê không đúng hạn. Do lúc đầu quán mới mở, kinh doanh còn khó khăn, hơn nữa tuyến đường từ ngã tư An Bình đi An Khương trước đây hư hỏng nên anh có đóng tiền thuê trễ hạn. Khi ký hợp đồng thuê anh có đưa cho bà T số tiền 32.000.000 đồng nhưng số tiền này không được ghi trong hợp đồng.

Nay bà T yêu cầu chấm dứt đồng thuê đất, yêu cầu anh di dời tài sản trả lại đất thì anh đồng ý. Tại biên bản hòa giải ngày 26-10-2020, anh yêu cầu bà T bồi thường chi phí xây dựng, đầu tư, sửa chữa, trang thiết bị trên diện tích đất thuê là 400.000.000 đồng và giá trị tài sản bị cất bỏ do xây lấn đường giao thông là 70.000.000 đồng; yêu cầu bà T miễn 03 tháng tiền thuê đất và những tháng còn lại anh chỉ trả 6.000.000 đồng/tháng. Anh yêu cầu bà T trả lại anh số tiền đặt cọc là 32.000.000 đồng.

Nay anh thay đổi yêu cầu như sau: Anh đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa hai bên, đồng ý trả đất lại; nhưng yêu cầu bà T bồi thường chi phí xây dựng, đầu tư, sửa chữa, trang thiết bị trên diện tích đất thuê là 400.000.000 đồng và giá tài sản bị cất bỏ do xây lấn đường giao thông số tiền 65.000.000 đồng trừ 5.000.000 đồng bà T đã hỗ trợ anh. Yêu cầu bà T trả lại anh số tiền cọc là 32.000.000 đồng và anh không đồng ý trả tiền thuê đất cho bà T từ tháng 12-2019 đến nay, chỉ đồng ý trả số tiền 1.500.000 đồng tiền thuê của tháng 11-2019 còn nợ. Do tháng 12-2019 anh chuyển tiền thuê đất cho anh Trung cháu bà T, anh Trung đồng ý nhận nhưng sau đó bà T đem lên trả cho anh và yêu cầu anh không được trả tiền thuê nữa nên anh không phải là người vi phạm hợp đồng thuê. Ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc T2 trình bày: Anh là cháu nội bà T, đến tháng 10-2019, bà T đi Mỹ để thăm con nên anh T1 có

chuyển tiền thuê đất cho anh vì anh đang sống cùng bà T. Với hình thức chuyển tiền qua tài khoản, cụ thể: Tháng 10-2019 anh T1 chuyển cho anh 16.000.000 đồng, tháng 11-2019 anh T1 chuyển 14.500.000 đồng và tháng 12-2019 anh T1 chỉ chuyển 6.000.000 đồng. Trước khi anh T1 chuyển số tiền 6.000.000 đồng tiền thuê đất tháng 12-2019 thì anh T1 có nói với anh là sẽ chuyển trước 8.000.000 đồng, sau đó sẽ chuyển đủ. Tuy nhiên anh chỉ nhận được số tiền 6.000.000 đồng và lúc đó anh T1 mới nhắn tin cho anh. Sau khi, anh đưa lại số tiền này cho bà T, bà T không đồng ý nên trả lại tiền cho anh T1. Vì tháng 11-2019 anh T1 chuyển tiền thuê đất còn nợ lại 1.500.000 đồng, đến tháng 12-2019 lại chuyển có 6.000.000 đồng, bà T nói anh T1 chuyển không đủ nên bà T không nhận, lúc đó anh T1 có hẹn 05 ngày sau sẽ chuyển đủ tiền thuê nhưng cho đến nay anh T1 vẫn không trả được số tiền nào cả. Anh T1 là người vi phạm hợp đồng thuê với bà T. Tiền thuê đất anh nhận từ anh T1 đã đưa đủ cho bà T, về hợp đồng thuê đất giữa bà T và anh T1 thì anh không có ý kiến gì, do là đất của bà nội anh là bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 200, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 42, 122, 129, 131, 132, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 12, 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016;

1. Ghi nhận bà Nguyễn Thị T và anh Hà Minh T1 thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giao kết ngày 06-03-2019 đối với phần đất diện tích 713,9m², tại thửa 751, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố An Bình, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu anh Hà Minh T1 di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất.

2.1 Anh Hà Minh T1 có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, thu dọn, di dời các tài sản sau:

- Quán tạm 1, diện tích 18,5m x 6m kết cấu khung gỗ, cột bê tông, nền gạch tàu và xi măng.

- Một nhà tạm để ở, diện tích 4m x 5,5m, xây gạch, mái tole.

- Một nhà tắm diện tích 1,4m x 2m, xây gạch, mái tole.

- Quán tạm 2, diện tích 19,5m x 6m, kết cấu khung sắt, cột sắt, nền gạch men, lợp tole.

- Một mái che diện tích 8,5m x 2,5m không nền.

- Một mái che diện tích 19,5 m x 2,5m nền gạch men.

- Một nhà vệ sinh có mái tole diện tích 6,4m x 3,6m, nền xi măng, tường gạch.

Chuyển đi nơi khác trả lại bà T phần đất diện tích 713,9m², tại thửa 751, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố An Bình, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Đông giáp đường nhựa dài 12m;

Tây giáp thửa 566 dài 12m;

Nam giáp đường nhựa đá 04 dài 3,93m+6,31m+3,94m+34,96m;

Bắc giáp thửa 733 dài 50,97m.

2.2. Bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm:

- Một vách tường (đặt bồn nước) dài 1,3m, cao 2,4m, dày 200mm.
- Một quây bán nước, (2m + 4,4m) x 1,2m x 0,8m, xây gạch ống.
- Một kệ bếp diện tích (2,8m + 4,8m) x 0,8m x 0,8m, xây gạch ống, đan bê tông.
- Một bức tường cột xây gạch dài 21m, cao 2,4m, dày 100mm.
- Một nền gạch men diện tích 19,5m x 2,8m (trong đó phần ngoài đất cạnh 0,9m và 1,7m; dài 19,5m).
- Một nền xi măng diện tích 24,6m x 5,5m.
- Một nhà vệ sinh không có mái, diện tích 02m x 01m, tường gạch, nền xi măng.
- Một nhà tắm không có mái, diện tích 3,7m x 3,1m, xây tường gạch, nền xi măng.

3. Buộc anh Hà Minh T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 177.500.000 (Một trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Hà Minh T1

Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho anh Hà Minh T1 số tiền 91.119.000 (Chín mươi một triệu một trăm mười chín nghìn) đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 4 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QDDKNPT-VKS-DS yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tính lại số tiền thuê đất anh T1 phải trả cho bà T.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, anh Hà Minh T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T đền bù cho anh số tiền theo biên bản định giá tài sản, anh không đồng ý trả tiền thuê đất cho bà T và không đồng ý chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Hà Minh T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QDDKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng.

Tại giai đoạn tranh tụng, các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị T và anh Hà Minh T1 thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 713,9 m², thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An Bình, xã A, huyện Trảng Bàng (nay thuộc khu phố An Bình, phường A, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh.

Chậm nhất đến ngày 10-02-2022 (nhằm ngày mùng 10 tháng giêng năm Nhâm Dần) anh Hà Minh T1 có trách nhiệm thu dọn tài sản cá nhân, giao trả cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất nêu trên và giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất cho bà T.

Hai bên thống nhất không yêu cầu giải quyết tiền thuê đất và tiền bồi thường tài sản trên đất đối với nhau.

Bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất (Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29-4-2020 và Biên bản định giá tài sản ngày 28-5-2020 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng), gồm:

- Quán tạm 1, diện tích 18,5m x 6m kết cấu khung gỗ, cột bê tông, nền gạch tàu và xi măng; Một nhà tạm để ở, diện tích 4m x 5,5m, xây gạch, mái tole; Một nhà tắm diện tích 1,4m x 2m, xây gạch, mái tole; Quán tạm 2, diện tích 19,5m x 6m, kết cấu khung sắt, cột sắt, nền gạch men, lợp tole; Một mái che diện tích 8,5m x 2,5m không nền; Một mái che diện tích 19,5 m x 2,5m nền gạch men; Một nhà vệ sinh có mái tole diện tích 6,4m x 3,6m, nền xi măng, tường gạch; Một vách tường (đặt bồn nước) dài 1,3m, cao 2,4m, dày 200mm; Một quây bán nước, (2m + 4,4m) x 1,2m x 0,8m, xây gạch ống; Một kệ bếp diện tích (2,8m + 4,8m) x 0,8m x 0,8m, xây gạch ống, đan bê tông; Một bức tường cột xây gạch dài 21m, cao 2,4m, dày 100mm; Một nền gạch men diện tích 19,5m x 2,8m (trong đó phần ngoài đất cạnh 0,9m và 1,7m; dài 19,5m); Một nền xi măng diện tích 24,6m x 5,5m; Một nhà vệ sinh không có mái, diện tích 02m x 01m, tường gạch, nền xi măng; Một nhà tạm không có mái, diện tích 3,7m x 3,1m, xây tường gạch, nền xi măng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, do các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa

thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận như sau:

[1.1] Bà Nguyễn Thị T và anh Hà Minh T1 thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 713,9 m², thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An Bình, xã A, huyện Trảng Bàng (nay thuộc khu phố An Bình, phường A, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Chậm nhất đến ngày 10-02-2022 (nhằm ngày mùng 10 tháng giêng năm Nhâm Dần) anh Hà Minh T1 có trách nhiệm thu dọn tài sản cá nhân, giao trả cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất nêu trên và giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất cho bà T.

[1.3] Hai bên thống nhất không yêu cầu giải quyết tiền thuê đất và tiền bồi thường tài sản trên đất đối với nhau.

[1.4] Bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất (Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29-4-2020 và Biên bản định giá tài sản ngày 28-5-2020 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng), gồm:

Quán tạm 1, diện tích 18,5m x 6m kết cấu khung gỗ, cột bê tông, nền gạch tàu và xi măng; Một nhà tạm để ở, diện tích 4m x 5,5m, xây gạch, mái tole; Một nhà tắm diện tích 1,4m x 2m, xây gạch, mái tole; Quán tạm 2, diện tích 19,5m x 6m, kết cấu khung sắt, cột sắt, nền gạch men, lợp tole; Một mái che diện tích 8,5m x 2,5m không nền; Một mái che diện tích 19,5 m x 2,5m nền gạch men; Một nhà vệ sinh có mái tole diện tích 6,4m x 3,6m, nền xi măng, tường gạch; Một vách tường (đặt bồn nước) dài 1,3m, cao 2,4m, dày 200mm; Một quây bán nước, (2m + 4,4m) x 1,2m x 0,8m, xây gạch ống; Một kệ bếp diện tích (2,8m + 4,8m) x 0,8m x 0,8m, xây gạch ống, đan bê tông; Một bức tường cột xây gạch dài 21m, cao 2,4m, dày 100mm; Một nền gạch men diện tích 19,5m x 2,8m (trong đó phần ngoài đất cạnh 0,9m và 1,7m; dài 19,5m); Một nền xi măng diện tích 24,6m x 5,5m; Một nhà vệ sinh không có mái, diện tích 02m x 01m, tường gạch, nền xi măng; Một nhà tạm không có mái, diện tích 3,7m x 3,1m, xây tường gạch, nền xi măng.

[2] Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Anh Hà Minh T1 có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án, các đương sự không yêu cầu giải quyết tiền thuê đất và bồi thường thiệt hại, nên đương sự chỉ chịu án phí sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng thuê đất (không có giá ngạch).

[3.2] Án phí phúc thẩm: Anh T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Do đương sự tự thỏa thuận nên không xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1 Bà Nguyễn Thị T và anh Hà Minh T1 thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích 713,9 m², thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An Bình, xã A, huyện Trảng Bàng (nay thuộc khu phố An Bình, phường A, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

Đông giáp đường nhựa dài 12m;

Tây giáp thửa 566 dài 12m;

Nam giáp đường nhựa đá 04 dài 3,93m+6,31m+3,94m+34,96m;

Bắc giáp thửa 733 dài 50,97m.

1.2 Chậm nhất đến ngày 10-02-2022 (nhằm ngày mùng 10 tháng giêng năm Nhâm Dần) anh Hà Minh T1 có trách nhiệm thu dọn tài sản cá nhân, giao trả cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất nêu trên và giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất cho bà T.

1.3 Hai bên thống nhất không yêu cầu giải quyết tiền thuê đất và tiền bồi thường tài sản trên đất đối với nhau.

1.4 Bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất (Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29-4-2020 và Biên bản định giá tài sản ngày 28-5-2020 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng), gồm:

- Quán tạm 1, diện tích 18,5m x 6m kết cấu khung gỗ, cột bê tông, nền gạch tàu và xi măng.
- Một nhà tạm để ở, diện tích 4m x 5,5m, xây gạch, mái tole.
- Một nhà tắm diện tích 1,4m x 2m, xây gạch, mái tole.
- Quán tạm 2, diện tích 19,5m x 6m, kết cấu khung sắt, cột sắt, nền gạch men, lợp tole.
- Một mái che diện tích 8,5m x 2,5m không nền.
- Một mái che diện tích 19,5 m x 2,5m nền gạch men.
- Một nhà vệ sinh có mái tole diện tích 6,4m x 3,6m, nền xi măng, tường gạch.
- Một vách tường (đặt bồn nước) dài 1,3m, cao 2,4m, dày 200mm.
- Một quầy bán nước, (2m + 4,4m) x 1,2m x 0,8m, xây gạch ống.
- Một kệ bếp diện tích (2,8m + 4,8m) x 0,8m x 0,8m, xây gạch ống, đan bê tông.
- Một bức tường cột xây gạch dài 21m, cao 2,4m, dày 100mm.
- Một nền gạch men diện tích 19,5m x 2,8m (trong đó phần ngoài đất cạnh 0,9m và 1,7m; dài 19,5m).
- Một nền xi măng diện tích 24,6m x 5,5m.
- Một nhà vệ sinh không có mái, diện tích 02m x 01m, tường gạch, nền xi măng.
- Một nhà tạm không có mái, diện tích 3,7m x 3,1m, xây tường gạch, nền xi măng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Anh Hà Minh T1 có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh T1 đã nộp là 11.400.000 đồng theo Biên lai thu số: 0018393 ngày 23-7-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng. Anh Hà Minh T1 được hoàn lại 11.100.000 (Mười một triệu một trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hà Minh T1 không phải chịu. Hoàn trả cho anh T1 số tiền tạm ứng án phí anh T1 đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0015297 ngày 23-4-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

- Nơi nhận:***
- VKSND. TTN;
 - Phòng KTNV.TAT;
 - TAND thị xã Trảng Bàng;
 - CCTHADS TX Trảng Bàng;
 - Người tham gia tố tụng;
 - Lưu hồ sơ vụ án;
 - Lưu VP TA tỉnh;
 - Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Sang