

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 40/2022/DS-ST

Ngày: 09-9-2022

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Văn Rô

2. Ông Dương Quốc Võ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Lâm, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa: Bà Kiên Thị Diệu Hiền, Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2022/TLST- DS ngày 29 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Bà Nguyễn Thị B sinh năm 1956 (có mặt)

- Ông Lữ M L sinh năm 1990 (Có mặt)

- Ông Lữ Phước T sinh năm 1995 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T: Bà Trần Thị Huỳnh N, sinh năm 1996 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã NB, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T: Luật sư Nguyễn Thành Đ, Luật sư Công ty Luật TNHH Chính Đ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt)

Địa chỉ: Số 188/1A, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Hoà, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị Thu Y, sinh năm 1981 (Có mặt)

Là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH một thành viên thương mại P hiện đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Giồng Trôm, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Dương Thị Thu Y: Ông Lê Nhựt H, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04 tháng 8 năm 2022 và ngày 08 tháng 9 năm 2022 của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là Trần Thị Huỳnh Như trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 18/01/2017, ông Lữ Hoàng M (Đã chết), bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T có ký hợp đồng cho Công ty TNHH một thành viên thương mại P (gọi tắt là Công ty P, hiện đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) do bà Dương Thị Thu Y làm người đại diện theo pháp luật thuê quyền sử dụng đất. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Long Toàn vào ngày 13/02/2017. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông M, bà B, ông L, ông T đồng ý cho Công ty P thuê quyền sử dụng đất diện tích là 4.417,6m² thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 4 do ông Lữ Hoàng M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tại ấp Giồng Ôi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án thì diện tích thực tế gia đình bà Nguyễn Thị B cho thuê tại ấp Giồng Ôi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh là 7.677,6 m² vì khi cho thuê không có đo đạc đất thực tế. Trong đó:

+ Diện tích 3119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/2021 hiện do ông Lữ M L đứng tên.

+ Diện tích 4558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/12/2021 hiện do ông Lữ M L đứng tên.

Thời hạn cho thuê là: 15 năm, kể từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2032. Giá thuê như sau: Từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2027, giá thuê mỗi năm là 100.000.000 đồng. Từ ngày 19/01/2027 đến ngày 19/01/2032 giá thuê mỗi năm là 110.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Công ty P thanh toán bằng tiền mặt hàng năm vào thời kỳ đầu hàng năm.

Tuy nhiên, kể từ năm 2021, đến hạn thanh toán tiền thuê đất nhưng Công ty P đã không thanh toán, gia đình bà B đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng phía Công ty P vẫn trì hoãn thực hiện nghĩa vụ của mình. Công ty P rõ ràng đã vi phạm mục 5 khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chứng thực ngày 13/02/2017 tại UBND xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh: *“Khi bên B chậm trả tiền thuê đất sau 3 tháng xem như hủy hợp đồng và bên B phải trả lại đất cho bên A mà không được lấy lại phần san lấp mặt bằng.”*.

Do Công ty P đã bị thu hồi Giấy đăng ký kinh doanh vào ngày 01/02/2021 và đã giải thể. Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện bà Dương Thị Thu Y là người đại diện theo pháp luật của Công ty P trước đây và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Hoàng M (Đã chết), bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T với Công ty P, chứng thực ngày 13/02/2017 tại UBND xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, lưu tại UBND xã Long Toàn số 30, quyền I TP/CC-SCT/HĐGD.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y là chủ sở hữu Công ty P (đã giải thể) có trách nhiệm chi trả cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T tiền nợ thuê đất từ ngày 19/01/2021 đến ngày xét xử 09/9/2022 là 01 năm 07 tháng 22 ngày nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tình tròn là 01 năm 07 tháng 15 ngày, với số tiền là: 162.500.000 (Một trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y giao trả lại toàn bộ phần đất thuê thực tế tại ấp Giồng Ổi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh gồm:

- + Diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lữ M L đứng tên.

- + Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lữ M L đứng tên.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y phải di dời toàn bộ T sản của Công ty P và bà Dương Thị Thu Y hiện có trên đất thuê ra khỏi phần đất thuê để trả lại phần đất thuê cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T; yêu cầu Tòa án buộc bà Dương Thị Thu Y không được lấy đi phần đất mặt bằng đã san lấp cố định và

đồng ý cho bà Y lấy đi phần cát không cố định theo diện tích và khối lượng đã được thẩm định.

Tại phiên toà, bà Trần Thị Huỳnh Như là người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Dương Thị Thu Y phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T số tiền lãi của số tiền thuê đất chậm thanh toán là 28.500.000 đồng và rút lại yêu cầu trả số tiền thuê đất chậm thanh toán là 4.166.667 đồng trong tổng số tiền yêu cầu trước đây là 166.666.677 đồng.

Theo Bản tự khai ngày 18 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Lê Nhựt H đã trình bày như sau:

Vào ngày 18/01/2017, phía ông Lữ Hoàng M, bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với Công ty P do bà Dương Thị Thu Y làm người đại diện theo pháp luật để làm trụ sở giao dịch, kho chứa vật liệu xây dựng của công ty. Thời hạn cho thuê là: 15 năm, kể từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2032. Giá thuê: Từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2027, giá thuê mỗi năm là 100.000.000 đồng. Từ ngày 19/01/2027 đến ngày 19/01/2032 giá thuê mỗi năm là 110.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Công ty P thanh toán bằng tiền mặt hàng năm vào thời kỳ đầu hàng năm.

Sau khi ký hợp đồng Công ty P đã tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng kho bãi, bến tàu với số tiền đầu tư là 6.300.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, công ty thực hiện đúng các thoả thuận. Tuy nhiên, đến cuối năm 2020 và đầu năm 2021 do phía nguyên đơn muốn chấm dứt hợp đồng để chuyển nhượng đất cho người khác thì công ty không đồng ý. Vì vậy, ngày 13/5/2021, bà Y đại diện Công ty P có đến gặp phía bà Nguyễn Thị B để thanh toán tiền thuê đất năm 2021 thì bà B không đồng ý nhận. Bà Y có trình báo chính quyền cấp và có xác nhận sự việc này. Sau đó, phía nguyên đơn khởi kiện, Công ty P đề nghị được thanh toán tiền thì nguyên đơn không nhận và nói rằng để Toà án giải quyết. Tháng 3/2022, phía bà Y có gửi văn bản cho nguyên đơn tiếp tục được đề nghị thanh toán tiền thuê đất nhưng không nhận phản hồi của nguyên đơn. Vì vậy, phía bị đơn không thừa nhận có lỗi trong việc chậm thanh toán tiền cho nguyên đơn.

Hiện tại Công ty P đã giải thể và bà Dương Thị Thu Y chuyển sang mô hình kinh doanh là hộ gia đình. Phần đất thuê của nguyên đơn bà Y vẫn còn đang sử dụng và không cho ai thuê lại.

Về yêu cầu của nguyên đơn, ông Lê Nhựt H đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Dương Thị Thu Y có ý kiến như sau:

- Bà Dương Thị Thu Y chấp nhận chấm dứt và huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chứng thực ngày 13/02/2017 tại UBND xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đối với tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký, bà Dương Thị Thu Y đồng ý thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bà Dương Thị Thu Y trả tiền lãi chậm trả của số tiền thuê đất chưa thanh toán, do phía nguyên đơn rút lại yêu cầu này nên bà Y không có ý kiến.

Ngoài ra, ông Lê Nhựt H đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Dương Thị Thu Y có ý kiến như sau: Toàn bộ T sản bà Dương Thị Thu Y đã đầu tư có trên phần đất thuê gồm: Nhà trưng bày, nhà kho... theo kết quả Thẩm định của Công ty Cổ phần Thẩm định – Giám định giá Cửu Long (Công ty Cửu Long) thì ông H yêu cầu giao toàn bộ T sản này cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bà Dương Thị Thu Y giá trị các T sản này. Đối với phần cát san lấp cố định theo kết quả Thẩm định của Công ty Cửu Long thì ông H yêu cầu giao toàn bộ T sản này cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bà Dương Thị Thu Y giá trị khối lượng cát này.

Về giá cát của phần cát san lấp cố định, ông Lê Nhựt H yêu cầu Toà án tiến hành định giá lại vì ông H cho rằng giá cát phần cát san lấp cố định theo Chứng thư thẩm định của Công ty Cửu Long là thấp, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Y.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải thể hiện như sau:

Phần đất Công ty P thuê có diện tích đo thực tế là 7.677,6m². Đất tại ấp Giồng Ôi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Trong đó:

- Diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất do ông Lữ M L đứng tên.

- Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất do ông Lữ M L đứng tên.

Tại Chứng thư thẩm định giá số: CT402/22/TĐ ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long thể hiện như sau:

Trên phần đất thuê có T sản của bà Dương Thị Thu Y gồm:

Nhà bán hàng

- Xây dựng và đưa vào sử dụng: không xác định
- Diện tích xây dựng: 253,8 m².
- Diện tích sử dụng: 253,8 m².
- Kết cấu: Khung cột sắt; tường xây gạch 10 cm+ sơn nước; nền lát gạch men (50 x 50) cm; vách tole; mái tole; la phong thạch cao tấm vuông.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.

Giá trị còn lại của nhà bán hàng được định giá là: $253,8\text{m}^2 \times 1.621.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 65\% = 267.416.370$ đồng.

Nhà kho:

- Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- Diện tích xây dựng: 372 m².
- Diện tích sử dụng: 372 m².
- Kết cấu: Khung cột sắt, vách tole; mái tole; nền cát
- Hiện trạng: Đang sử dụng và xuống cấp và hư hỏng

Giá trị còn lại của nhà kho được định giá là: $372,0\text{m}^2 \times 661.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 32\% = 78.685.440$ đồng.

Tường rào:

- Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- Diện tích xây dựng: 101m².
- Kết cấu: Trụ rào bê tông (10 x 10) cm, cao 1,2 m; Vách rào xây gạch ống dày 10 cm.
- Hiện trạng: Đang sử dụng và xuống cấp, hư hỏng

Cổng rào:

- Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- Kết cấu: Gồm 2 trụ xây gạch (40 x 40) cm, cao 3 m
- Hiện trạng: Đang sử dụng

Phân cát san lấp cố định:

- Năm sang lấp: 2017
- Diện tích san lấp: 1.533,1 m²
- Chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m

- Khối lượng cát san lấp: 2.299,7 m³
- Loại cát: Cát đen lấy từ đáy sông + tạp chất và nước.
- Giá cát phần cát san lấp cố định:
- + Thời điểm năm 2017 là: 70.000đ/m³.
- + Thời điểm năm 2022 là: 130.000đ/m³.

Phần cát san lấp không cố định:

- Năm sang lấp: 2022
- Diện tích san lấp: 4.455,5 m²
- Chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m
- Khối lượng cát san lấp: 6.683,3 m³
- Loại cát: Cát đen lấy từ đáy sông + tạp chất và nước.
- Giá cát phần cát san lấp không cố định:
- + Thời điểm năm 2022 là: 130.000đ/m³.

Trong phần tranh luận tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Thành Đ phát biểu cho rằng: Mặc dù Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 13/02/2017 nhưng theo thoả thuận trong hợp đồng thời gian bên thuê đất phải thanh toán là vào ngày 19/01 hàng năm nên trong năm 2021, khi đã quá thời hạn thanh toán 03 tháng theo thoả thuận nhưng bên thuê đất vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn, đến ngày 13/5/2021 mới đến gặp bên nguyên đơn đề nghị thanh toán là vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký là đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Luật sư Nguyễn Thành Đ còn phân tích thêm các T liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật có liên quan và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Nhựt H tranh luận đối đáp quan điểm phát biểu của Luật sư Nguyễn Thành Đ như sau: Ông H cho rằng phía bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bởi vì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được chứng thực từ ngày 13/02/2017 nên bị đơn chỉ có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ ngày 13/02 hàng năm. Ngày 13/5/2021, bà Y có đến gặp bà B đề nghị thanh toán tiền thuê đất năm 2021 là 100.000.000 đồng nhưng bà B không đồng ý nhận (tức chưa quá thời gian 03 tháng) nên bị đơn không có lỗi chậm thanh toán. Ngoài ra, trên cơ sở phân tích các T liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật có liên quan, ông H cho rằng bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng là do đề nghị của phía nguyên đơn nên các nguyên đơn phải

nhận toàn bộ T sản mà bị đơn đã đầu tư xây dựng và các nguyên đơn phải thanh toán giá trị T sản cho bị đơn. Đối với phần cát san lấp cố định cũng do bị đơn đầu tư để kinh doanh nên ông H cũng đề nghị Toà án buộc các nguyên đơn phải thanh toán giá trị cát theo khối lượng đã được thẩm định cho bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử có mặt tại Tòa đã thực hiện đúng các thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của đương sự; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

- Về nội dung vụ án:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trên cơ sở các T liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi và tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể như sau:

Chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được chứng thực từ ngày 13/02/2017 tại UBND xã Long Toàn.

Buộc bà Dương Thị Thu Y trả cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T số tiền thuê đất còn nợ là 162.500.000 đồng.

Buộc bà Dương Thị Thu Y phải di dời toàn bộ T sản của Công ty P có trên đất thuê để trả lại phần đất thuê cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T với tổng diện tích là 7.677,6m². Trong đó, diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5 và diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/12/2021 hiện do ông Lữ M L đứng tên. Đất tại ấp Giồng Ôi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh;

Buộc bà Dương Thị Thu Y không được lấy đi số cát thuộc phần cát san lấp cố định theo khối lượng thể hiện trong Chứng thư thẩm định.

Đối với ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng ý cho bà Y lấy đi phần cát san lấp không cố định theo khối lượng thể hiện trong Chứng thư thẩm định thì đề nghị Toà án ghi nhận ý kiến tự nguyện này.

Đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút tại phiên tòa thì đề nghị đình chỉ xét xử theo quy định.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Đây là tranh chấp liên quan đến giao dịch, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án: bà Dương Thị Thu Y có hộ khẩu thường trú làm rõ tại phiên tòa: Ấp Giồng Trôm, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về chứng cứ: Các đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa đều không cung cấp thêm T liệu, chứng cứ nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào toàn bộ T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của đương sự, quan điểm bảo vệ của Luật sư và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[4] Về việc đương sự rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, bà Trần Thị Huỳnh Như là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Dương Thị Thu Y phải thanh toán số tiền lãi của số tiền thuê đất chậm thanh toán là: 28.500.000 đồng và rút lại yêu cầu bà Dương Thị Thu Y trả số tiền thuê đất còn nợ là 4.166.667 đồng. Xét việc xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bà Dương Thị Thu Y, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đều thống nhất và thừa nhận ông Lữ Hoàng M (Đã chết), bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T có ký hợp đồng cho Công ty TNHH một thành viên thương mại P do bà Dương Thị Thu Y làm người đại diện theo pháp luật thuê quyền sử dụng đất. Theo T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hợp đồng này được chứng thực vào ngày 13/02/2017 tại UBND xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, lưu tại UBND xã Long

Toàn số 30, quyển I TP/CC-SCT/HĐGD. Người đại diện theo uỷ quyền của đương sự cũng thừa nhận toàn bộ nội dung trong Hợp đồng là thể hiện đúng ý chí của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được UBND xã Long Toàn chứng thực vào ngày 13/02/2017 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng. Xét việc thoả thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng của đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bà Dương Thị Thu Y trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ tính đến ngày 09/9/2022 là 162.500.000 đồng. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cũng thống nhất bà Dương Thị Thu Y có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn số tiền thuê đất còn nợ là 162.500.000 đồng. Xét các đương sự thoả thuận được số tiền thuê đất chưa thanh toán là tự nguyện, không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi buộc bà Dương Thị Thu Y phải di dời toàn bộ T sản mà trong quá trình thuê đất bà Y đã đầu tư xây dựng để trả lại phần đất thuê cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T nhưng buộc bà Dương Thị Thu Y không được lấy phần cát san lấp cố định, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Thứ nhất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được chứng thực vào ngày 13/02/2017 tại UBND xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, lưu tại UBND xã Long Toàn số 30, quyển I TP/CC-SCT/HĐGD. Hợp đồng này đã có hiệu lực nên các bên tham gia ký kết hợp đồng phải tuân thủ và thực hiện đúng các điều khoản được ghi trong Hợp đồng. Tại Điều 4 của Hợp đồng có ghi như sau: “Từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2027 giá thuê là 100.000.000 đồng/năm...; Phương thức thanh toán như sau: Thanh toán bằng tiền mặt giá trị của tiền thuê đất 01 năm vào thời kỳ đầu năm”. Tại đoạn thứ 5 của Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này có ghi như sau: “Khi bên B chậm trả tiền thuê đất sau 03 tháng xem như huỷ hợp đồng và bên B phải trả lại đất cho bên A mà không được lấy lại phần san lấp mặt bằng”. Các căn cứ vào nội dung này trong hợp đồng thì bên B tức Công ty P có nghĩa vụ phải thanh toán tiền cho bên A là ông Lữ Hoàng M, bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T từ ngày 19/01 hàng năm. Mặc khác, Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng bà Y có đến gặp bà B để trả tiền thuê đất nhưng bà B không đồng ý nhận nên bà Y không có lỗi chậm thanh toán. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng ngày hợp đồng có hiệu lực thì hành và ngày bên thuê đất có nghĩa vụ thanh toán là khác nhau. Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có trong hồ sơ thì ngày hợp đồng có hiệu lực là ngày 13/02/2017. Căn cứ vào nội

dung của Hợp đồng đã có hiệu lực này thì thời gian thanh toán tiền thuê đất có ghi rõ là: Từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2027 mỗi năm thanh toán là 100.000.000 đồng. Như vậy, nghĩa vụ thanh toán của bên thuê đất trong năm 2021 phải bắt đầu từ ngày 19/01/2021. Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng do hợp đồng chứng thực từ ngày 13/02/2017 nên nghĩa vụ thanh toán của bị đơn phải bắt đầu tính từ ngày 13/02 hàng năm là không có cơ sở chấp nhận. Thời điểm bà Y đến gặp bà B trả tiền thuê đất vào ngày 13/5/2021 là đã chậm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất gần 05 tháng (tức là quá 03 tháng) nên bà Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất. Theo thoả thuận của các bên là xem như huỷ hợp đồng và bà Y là chủ sở hữu của bên thuê là Công ty P (đã giải thể) không được quyền lấy đi phân cát đã san lấp mặt bằng đã được Công ty Cửu Long thẩm định và bên cho thuê quyền sử dụng đất hiện nay là các nguyên đơn không có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Y giá trị phân cát san lấp cố định. Theo Chứng thư thẩm định giá số: CT402/22/TĐ ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long thì phân cát san lấp cố định có diện tích san lấp: 1.533,1 m², chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m và khối lượng cát san lấp tính ra là: 2.299,7 m³. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 thì phân cát san lấp cố định thuộc thửa 738, tờ bản đồ số 5, theo tư liệu đo đạc năm 2010 do ông Lữ M L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất.

Thứ hai, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có nội dung quy định rằng sau khi chấm dứt hợp đồng thì T sản mà bên thuê đất đã đầu tư, xây dựng sẽ xử lý như thế nào. Theo nguyên đơn thì yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải di dời toàn bộ T sản đã đầu tư, xây dựng ra để trả lại đất cho nguyên đơn; còn bị đơn thì yêu cầu Toà án giải quyết giao toàn bộ T sản mà bị đơn đã đầu tư, xây dựng cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải trả giá trị T sản cho bị đơn. Xét ý kiến và yêu cầu của đương sự Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận hơn. Bởi vì các T sản của bị đơn hiện tại chủ yếu phục vụ việc kinh doanh mua bán cát san lấp mặt bằng và thực tế các T sản này có thể tháo dỡ một phần di dời đi nơi khác được, trong khi các nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng các T sản này của bị đơn. Nếu buộc các nguyên đơn phải lấy các T sản này và trả lại cho bị đơn giá trị T sản được giao là không hợp lý. Mặc khác, lỗi dẫn đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị huỷ và chấm dứt xuất phát từ lỗi của bị đơn nên bị đơn phải tự chịu thiệt hại.

Thứ ba, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì tổng diện tích cho thuê là 4.417,6m² thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lữ Hoàng M. Đất tại ấp Giồng Ổi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải tỉnh Trà Vinh. Tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án đối với phần đất cho thuê thực tế thì có tổng diện tích là 7.677,6m². Trong đó:

Diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông Lữ M L đứng tên; Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông Lữ M L đứng tên. Tại phiên toà, các đương sự cũng thống nhất phần đất cho thuê thực tế là đúng với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án. Vì vậy, bị đơn bà Dương Thị Thu Y có nghĩa vụ phải giao trả lại đất đã thuê cho các nguyên đơn theo diện tích, tứ cận thể hiện tại Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 886/CNTXDH ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duyên Hải.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ và chứng cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Dương Thị Thu Y phải di dời toàn bộ T sản của Công ty P có trên đất thuê ra khỏi phần đất thuê; buộc bà Y trả lại phần đất thuê cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T; buộc bà Y không được lấy đi phần cát san lấp cố định trên phần đất thuê.

Đối với ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng ý cho bà Y lấy đi phần cát san lấp không cố định, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cũng thống nhất việc bị đơn được quyền lấy đi phần cát san lấp không cố định nên ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn được Hội đồng xét xử ghi nhận. Theo Chứng thư thẩm định giá số: CT402/22/TĐ ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long thì phần cát san lấp không cố định có diện tích san lấp: 4.455,5 m²; Chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m; Khối lượng cát san lấp: 6.683,3 m³. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 thì phần cát san lấp cố định thuộc thửa 738 và thửa 739, tờ bản đồ số 5, theo tư liệu đo đạc năm 2010 do ông Lữ M L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất. Vì vậy, bà Dương Thị Y được quyền lấy đi phần cát san lấp không cố định này.

Về việc buộc Dương Thị Thu Y di dời toàn bộ T sản đã đầu tư, xây dựng và phần cát san lấp không cố định, Hội đồng xét xử xét thấy việc di dời T sản và lấy cát san lấp đi nơi khác cần có thời gian. Vì vậy, Hội đồng xét xử sau khi thảo luận đã thống nhất thời gian để bà Dương Thị Y phải dời toàn bộ T sản đã đầu tư, xây dựng và phần cát san lấp không cố định ra khỏi đất thuê là trong 03 tháng, kể từ ngày bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Về yêu cầu định giá lại T sản của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đối với khối lượng cát san lấp cố định, Hội đồng xét xử xét thấy do bị đơn bà Dương Thị Thu Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất nên bà Y là chủ sở hữu của bên thuê là Công ty P (đã giải thể) không được quyền lấy đi

phần cát đã san lấp mặt bằng và các nguyên đơn không có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Y giá trị phần cát san lấp cố định nên việc định giá lại khối lượng cát san lấp cố định là không cần thiết. Mặt khác, trong quá trình giải quyết do các đương sự không thống nhất giá cát san lấp và đã thống nhất yêu cầu Tòa án trung cầu tổ chức thẩm định giá đối với cát san lấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét thấy việc thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không chứng M được giá trị cát san lấp cố định theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định - Giám định Cửu Long là thấp hơn giá trị cát cùng loại hoặc tương đương trên thị trường. Vì vậy, yêu cầu định giá lại phần cát san lấp cố định của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không được chấp nhận.

Đối với T sản khác của bị đơn ngoài phạm vi đất thuê thuộc thửa 738 và thửa 739, tờ bản đồ số 5, theo tư liệu đo đạc năm 2010 do ông Lữ M L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất tại ấp Giồng Ôi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh không thuộc phạm vi giải quyết vụ án và các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[6] Về án phí: Do nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn là Dương Thị Thu Y phải chịu án phí là 8.125.000 đồng.

Các nguyên đơn không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá T sản: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Dương Thị Thu Y phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 3.995.017 đồng, chi phí định giá T sản là: 15.244.000 đồng.

Các nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng là 20.000.000 đồng. Trong đó, các nguyên đơn được Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại tiền tạm ứng còn dư là 760.983 đồng và các nguyên đơn được nhận lại 15.244.000 đồng sau khi bị đơn bà Dương Thị Thu Y thi hành nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá T sản tại cơ quan thi hành án dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 156, Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 422, 423, 424, 427, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T:

- Huỷ và chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2017 được chứng thực vào ngày 13/02/2017 tại UBND xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, lưu tại UBND xã Long Toàn số 30, quyền I TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Lữ Hoàng M (đã chết), bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T với Công ty TNHH một thành viên thương mại P (đã giải thể).

- Buộc bà Dương Thị Thu Y có nghĩa vụ phải trả cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ theo thoả thuận là 162.500.000 đồng.

Kể từ ngày 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T phần đất thuê có diện tích đo thực tế là 7.677,6m². Trong đó: Diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông Lữ M L đứng tên; Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông Lữ M L đứng tên. Đất tại ấp Giồng Ôi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận phần đất diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5 (ký hiệu A) và diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5 (ký hiệu B), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông Lữ M L đứng tên vào ngày 03/12/2021 theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 886/CN-TXDH ngày 20/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh) kèm theo bản án này.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y phải di dời toàn bộ T sản đã đầu tư, xây dựng ra khỏi phần đất thuê thuộc diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông Lữ M L đứng tên vào ngày 03/12/2021 và thuộc diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông Lữ M L đứng tên vào ngày 03/12/2021. Đất tại ấp Giồng Ổi, xã Long Toàn, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. T sản bà Dương Thị Thu Y phải di dời có đặc điểm như sau:

Nhà bán hàng

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: không xác định
- + Diện tích xây dựng: 253,8 m².
- + Diện tích sử dụng: 253,8 m².
- + Kết cấu: Khung cột sắt; tường xây gạch 10 cm+ sơn nước; nền lát gạch men (50 x 50) cm; vách tole; mái tole; la phong thạch cao tấm vuông.

Nhà kho:

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- + Diện tích xây dựng: 372 m².
- + Diện tích sử dụng: 372 m².
- + Kết cấu: Khung cốt sắt, vách tole; mái tole; nền cát

Tường rào:

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- + Diện tích xây dựng: 101m².
- + Kết cấu: Trụ rào bê tông (10 x 10) cm, cao 1,2 m; Vách rào xây gạch ống dày 10 cm.

Cổng rào:

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- + Kết cấu: Gồm 2 trụ xây gạch (40 x 40) cm, cao 3 m

- Buộc bà Dương Thị Thu Y không được lấy đi phần cát san lấp cố định có diện tích san lấp: 1.533,1 m², chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m và khối lượng cát san lấp tính ra là: 2.299,7 m³ thuộc thửa 738, tờ bản đồ số 5, theo tư liệu đo đạc năm 2010 do ông Lữ M L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất.

Kích thước, tứ cận phần cát san lấp cố định theo Sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 của Toà án (ký hiệu là C) kèm theo Bản án này.

- Thời gian để bà Dương Thị Thu Y tự nguyện di dời toàn bộ T sản đã đầu tư, xây dựng trên phần đất thuê theo quyết định của Toà án là 03 tháng kể từ ngày bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Dương Thị Thu Y được lấy đi phần cát san lấp không cố định có diện tích san lấp: 4.455,5 m², chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m và khối lượng cát san lấp tính ra là: 6.683,3 m³ thuộc thửa 738 và thửa 739, tờ bản đồ số 5, theo tư liệu đo đạc năm 2010 do ông Lữ M L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất.

Kích thước, tứ cận phần cát san lấp không cố định theo Sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 của Toà án (ký hiệu là D và G) kèm theo bản án này.

2. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện mà bà Trần Thị Huỳnh Như là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút lại gồm yêu cầu buộc bà Dương Thị Thu Y phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T số tiền lãi của số tiền thuê đất chậm thanh toán là: 28.500.000 đồng và yêu cầu trả số tiền thuê đất còn nợ là 4.166.667 đồng.

3. Về án phí:

- Buộc bà Dương Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.125.000 đồng.

- Các nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.837.500 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0008303 ngày 28/3/2022 và số: 0008365 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá T sản:

- Buộc bị đơn bà Dương Thị Thu Y phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 3.995.017 đồng, chi phí định giá T sản là: 15.244.000 đồng.

- Các nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T được trả lại tiền tạm ứng đã nộp là 20.000.000 đồng. Trong đó, các nguyên đơn được Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại tiền tạm ứng còn dư là 760.983 đồng và các nguyên đơn được nhận lại 15.244.000 đồng sau khi bị đơn bà Dương Thị Thu Y thi hành nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá T sản tại cơ quan thi hành án dân sự theo quy định.

5. Các nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị B, ông Lữ M L, ông Lữ Phước T; bị đơn bà Dương Thị Thu Y có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 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:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- Chi cục THADS TX. Duyên Hải;
- Đường sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án. (9 bản)

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

Dương Tấn Thanh