

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 17/2021/DS-ST
Ngày: 01 – 03 – 2021
V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và bồi thường
thiệt hại về tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Mua.

2. Ông Trần Văn Bé Hai.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trương Minh Tấn – Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình: Ông Nguyễn Văn Ứng - kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình.

Ngày 01 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 25/2019/TLST - DS ngày 25/01/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXXST - DS ngày 15/01/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1972 - có mặt

Nơi cư trú: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long

- Bị đơn: Nguyễn Thị Thuận, sinh năm 1961 - có mặt

Nơi ĐKKHKT: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Vĩnh Long

Chỗ ở hiện nay: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 22/01/2019 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vào ngày 02/7/2017, chị Đ có cho bà Th thuê mặt bằng kinh doanh. Hai bên có làm hợp đồng thuê vào ngày 02/7/2017, có Ủy ban nhân dân xã B xác nhận nội dung của hợp đồng. Hai bên thỏa thuận đất thuê mặt bằng có diện tích là 24m² (ngang 3m, dài 8m) thuộc chiết thửa 264, tờ bản đồ 36, diện tích là 20,5m², loại đất ở tại nông thôn và chiết thửa 87, diện tích 3,5m² (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 106,6m²), loại đất ở tại nông thôn; các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Đ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 12 tháng, kể từ ngày 03/7/2017 đến ngày 03/7/2018; giá thuê là 700.000 đồng/01 tháng. Phương thức thanh toán là 02 lần, mỗi lần thanh toán là 06 tháng tiền thuê mặt bằng; lần 1 thanh toán vào ngày 03/7/2017 và lần 2 thanh toán vào ngày 03/02/2018. Mục đích bà Th thuê đất là để kinh doanh mua bán tạp hóa.

Sau khi thuê mặt bằng hai bên thỏa thuận miệng là mỗi bên chịu 50% chi phí lót nền gạch bông tại diện tích thuê mặt bằng. Sau đó, bà Th có báo cho chị Đ biết tổng chi phí tiền lót nền là 3.800.000 đồng, mỗi bên chịu 1.900.000 đồng và chị Đ đã đưa cho bà Th nhận xong 1.900.000 đồng.

Theo Điều 4 của hợp đồng thuê mặt bằng thì sau khi hết hợp đồng, nếu bên bà Th có nhu cầu thuê mặt bằng tiếp thì phải cho chị Đ biết trước là 30 ngày kể từ ngày 03/7/2018. Trước khi hết thời hạn thuê mặt bằng phía bà Th không có cho chị Đ hay trước việc gia hạn hợp đồng nên đến ngày 03/7/2018 thì hợp đồng đương nhiên chấm dứt. Tuy nhiên, sau đó vào ngày 04/7/2018 chị Đ có hỏi bà Th là tại sao bà Th không dọn đi và bà Th có nhu cầu thuê tiếp nữa hay không thì lúc đó bà Th trả lời với chị Đ là cho bà Th thuê tiếp vài tháng để bán hàng tồn; chị Đ đồng ý và hai bên thống nhất thỏa thuận thuê tiếp đến ngày 01/12/2018 thì bà Th sẽ dọn hàng hóa đi và trả lại diện tích mặt bằng cho chị Đ. Hai bên không có lập hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có ai chứng kiến, hình thức thanh toán tiền thuê mặt bằng vào ngày 01 hàng tháng, tiền thuê là 700.000 đồng/01 tháng.

Đến ngày 07/12/2018 chị Đ có điện thoại báo cho bà Th biết là dọn hàng hóa ra khỏi diện tích mặt bằng thuê để chị Đ sửa chữa nhà phía trong chị Đ đang ở. Sau đó bà Th có nhắn tin trả lời lại cho chị Đ: “Em có gấp không, chị đang ở thành phố, em qua nói thằng B (con bà Th) qua dọn dùm chị, đồ chị cũng còn ít”. Chị Đ có trả lời lại cho bà Th: “Chị kêu thằng B đi”, bà Th trả lời rằng: “chị có kêu thằng B rồi nhưng nó không chịu để chị tranh thủ chủ nhật này (ngày 09/12/2018) chị về”. Đến ngày 11/12/2018 chị Đ có nhắn tin hỏi bà Th là “sao chị không dọn đồ ra để em dọn đồ trong nhà ra để sửa chữa nhà không kịp”. Sau đó, bà Th có nhắn tin lại cho chị Đ là đề nghị cho bà Th thuê mặt bằng tiếp, nhưng sau đó chị Đ do không đồng ý nên im lặng, không trả lời lại cho bà Th.

Đến ngày 15/12/2018 chị Đ có nhắc bà Th một lần nữa về việc là dọn hàng hóa trả lại diện tích cho thuê mặt bằng, chị Đ có nói: “em cho chị hay đảng hoàng để em sửa nhà nhưng chị không dọn thì trong quá trình sửa nhà có ảnh hưởng đến đồ của chị

thì chị ráng mà chịu, em không chịu trách nhiệm”. Sau đó bà Th trả lời lại là không đồng ý dọn hàng hóa đi để trả diện tích thuê mặt bằng. Đến ngày 18/12/2018 chị Đ tiến hành đồ vật tư để sửa chữa nhà.

Nay chị Đ yêu cầu bà Th có trách nhiệm trả lại diện tích mặt bằng đã thuê là $15,6m^2$ thuộc chiết thửa 264, tờ bản đồ 36, loại đất ở tại nông thôn (gồm các cột mốc 1,2,3,7,1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) và diện tích $7,6m^2$ thuộc chiết thửa 87, loại đất ở tại nông thôn (gồm các cột mốc 7,3,5,6,7 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Đ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, chị Đ yêu cầu bà Th có trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/3/2021 với giá thuê hàng năm như sau:

+ Năm 2019 tăng lên 30% so với hợp đồng ngày 02/7/2017: $(700.000 \text{ đồng} \times 30\%) + 700.000 \text{ đồng} = 910.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng} = 10.920.000 \text{ đồng}$.

+ Năm 2020 tăng lên 30% so với giá thuê năm 2019: $(910.000 \text{ đồng} \times 30\%) + 910.000 \text{ đồng} = 1.183.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng} = 14.196.000 \text{ đồng}$.

+ Năm 2021 tăng lên 30% so với giá thuê năm 2020 với thời hạn là 02 tháng từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/3/2021: $(1.183.000 \text{ đồng} \times 30\%) + 1.183.000 \text{ đồng} = 1.537.900 \text{ đồng} \times 02 \text{ tháng} = 3.075.800 \text{ đồng}$.

Tổng cộng 28.191.800 đồng.

Đối với các yêu cầu khác của chị Đ như bồi thường thiệt hại tài sản về 01 cái tủ; 01 cái bàn máy may; 01 cái bàn học; yêu cầu trả tiền thuê nhân công vận chuyển vật tư vào để sửa chữa nhà; yêu cầu bồi thường chi phí thuê nhà ở tạm cho con chị Đ do bà Th không dọn hàng hóa đi nên con chị Đ không có chỗ ở; yêu cầu bà Th thanh toán tiền điện sinh hoạt mà chị Đ đã chi trả trước cho bà Th 02 tháng từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2018 và yêu cầu bồi thường thiệt hại danh dự, nhân phẩm và uy tín thì chị Đ không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Ngoài ra, chị Đ không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Phía bị đơn là bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà Th thừa nhận vào ngày 02/7/2017, bà Th có thuê mặt bằng của chị Đ để kinh doanh. Hai bên có làm hợp đồng thuê vào ngày 02/7/2017, có Ủy ban nhân dân xã B xác nhận nội dung của hợp đồng. Hai bên thỏa thuận đất thuê mặt bằng có diện tích là $24m^2$ (ngang 3m, dài 8m), nhưng hợp đồng không có ghi số thửa đất thuê. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 12 tháng, kể từ ngày 03/7/2017 đến ngày 03/7/2018; giá thuê là 700.000 đồng trên 01 tháng. Phương thức thanh toán là 03 tháng đóng một lần là 2.100.000 đồng (lần 1: vào ngày 03/7/2017; lần 2 vào ngày 03/9/2017; lần 3 vào ngày 03/12/2017; lần 4 vào ngày 03/3/2018), tuy nhiên trong hợp đồng thuê mặt

bằng hai bên chỉ ghi nhận phương thức thanh toán là 02 lần, mỗi lần thanh toán là 06 tháng: lần 1 vào ngày 03/7/2017 và lần 2 vào ngày 03/02/2018. Thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 03/7/2018. Mục đích cho thuê là để bà Thuận kinh doanh mua bán tạp hóa và quần áo.

Sau khi hai bên lập hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh thì phía chị Đ có yêu cầu bà Th dựng vách, nổi mái hiên, lót gạch nền và kéo lưới B40 để cất chỗ ở tạm kinh doanh của bà Th, tổng chi phí là 20.000.000 đồng và chị Đ có phụ tiền chi phí cho bà Th là 1.900.000 đồng.

Đến ngày 03/7/2018 bà Th và chị Đ có thỏa thuận là chị Đ cho bà Th tiếp tục thuê diện tích mặt bằng kinh doanh như trước đây theo thời hạn cho thuê thêm là 12 tháng, tính từ ngày 03/7/2018 đến ngày 03/7/2019. Khi giao kết hợp đồng thuê vào ngày 03/7/2018 hai bên không có làm hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau và không ai chứng kiến. Hai bên thỏa thuận giá thuê là 700.000 đồng/ 01 tháng, phương thức thanh toán là mỗi tháng trả tiền thuê vào ngày 03 hàng tháng.

Đến ngày 07/12/2018 chị Đ có báo cho bà Th lấy lại diện tích mặt cho thuê kinh doanh để chị Đ sửa chữa nhà. Tại thời điểm đó, bà Th chấp nhận di dời hàng hóa đi và trả lại diện tích mặt bằng cho chị Đ và có điều kiện kèm theo là bà Th đi được nước ngoài, nếu không được đi nước ngoài thì bà Th tiếp tục bán hàng như việc giao kết hợp đồng vào ngày 03/7/2018 giữa chị Đ và bà Th. Do phía bà Th không đi được nước ngoài nên bà Th có nói với chị Đ là cho bà Th thuê mặt bằng tiếp tục từ tháng 01/2019 đến hết tháng 3/2019 thì trả lại diện tích mặt bằng thuê cho chị Đ, nhưng chị Đ không đồng ý và yêu cầu bà Th di dời trong tháng 12/2018.

Vào ngày 15/12/2018 chị Đ tiến hành làm nhà phía trong nhà của chị Đ. Chị Đ có đồ vật tư xây dựng trước chỗ kinh doanh mua bán của bà Th làm hư hỏng và mất mát hàng hóa của bà Th. Nay bà Th yêu cầu chị Đ có trách nhiệm trả tiền bồi thường thiệt hại hàng hóa bị hư hỏng là 80.185.000 đồng, tài sản bị mất là 10.000.000 đồng và tiền chi phí ban đầu xây dựng nơi kinh doanh mua bán của bà Th là 6.151.197 đồng. Tổng số tiền mà bà Th yêu cầu chị Đ có trách nhiệm phải trả là 96.336.197 đồng. Đồng thời bà Th đồng ý trả lại diện tích mặt bằng đã thuê cho chị Đ với diện tích là 24m² (ngang 3m, dài 8m). Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ về việc yêu cầu bà Th trả tiền thuê mặt bằng thì bà Th không đồng ý. Ngoài ra, bà Th không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, đương sự và những người tham gia tố tụng khác: đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của đương sự; đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Đ. Buộc bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả lại cho chị Đ diện tích mặt bằng đã thuê là 15,6m² thuộc chiết thửa 264, tờ bản đồ 36, loại đất ở tại nông thôn và diện tích 7,6m² thuộc chiết thửa 87, loại đất ở tại nông thôn theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất), các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Đ về việc yêu cầu bà Th trả tiền thuê quyền sử dụng đất thỏa thuận miệng với tổng số tiền là 28.191.800 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Đ hỗ trợ bồi hoàn cho bà Th đầu tư xây dựng mặt bằng để kinh doanh là 4.985.197 đồng. Chị Đ được quyền sử dụng các tài sản nêu trên (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Đ về việc yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại tài sản về 01 cái tủ; 01 cái bàn máy may; 01 cái bàn học; yêu cầu trả tiền thuê nhân công vận chuyển vật tư vào để sửa chữa nhà; yêu cầu bồi thường chi phí thuê nhà ở tạm cho con bà Đ do bà Th không dọn hàng hóa đi nên con bà Đ không có chỗ ở; yêu cầu bà Thuận thanh toán tiền điện sinh hoạt mà bà Đ đã chi trả trước cho bà Th 02 tháng từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2018 và yêu cầu bồi thường thiệt hại danh dự, nhân phẩm và uy tín do chị Đ tự nguyện rút đơn yêu cầu khởi kiện.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Th về việc yêu cầu chị Đ bồi thường thiệt hại hàng hóa bị hư hỏng là 80.185.000 đồng, tài sản bị mất là 10.000.000 đồng và tiền chi phí ban đầu xây dựng nơi kinh doanh mua bán của là 6.151.197 đồng. Tổng cộng là 96.336.197 đồng.

+ Về án phí:

Do nguyên đơn chỉ được chấp nhận 01 phần nên phải chịu án phí tương ứng với phần không được chấp nhận là $28.191.800 \times 5\% = 1.409.590$ đồng.

Bị đơn bà Th do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên do bà Th là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định.

+ Về chi phí giám định tài sản: Chị Đ và bà Th phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

- Các tài liệu, chứng cứ của vụ án: Đã được Tòa án công khai tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 21/12/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ; ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện của chị Đ yêu cầu bà Th có trách nhiệm trả lại diện tích mặt bằng và trả tiền cho thuê quyền sử dụng đất. Theo nội dung phản tố của bị đơn bà Th yêu cầu chị Đ bồi thường thiệt hại về tài sản là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng được quy định tại khoản 6 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Tam Bình, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

- Về trình tự, thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ việc:

Xét thấy, vào ngày 02/7/2017 chị Đ và bà Th có lập tờ hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh, hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 12 tháng kể từ ngày 03/7/2017 đến ngày 03/7/2018 và các không có tranh chấp về thỏa thuận này.

Chị Đ cho rằng sau khi hai bên hết hợp đồng cho thuê được ký vào ngày 02/7/2017 thì chị Đ với bà Th thỏa thuận là chị Đ cho bà Th thuê thêm vài tháng để bán hàng tồn và thỏa thuận đến ngày 01/12/2019 thì chị Đ lấy lại diện tích mặt bằng cho thuê, khi hai bên thỏa thuận thì chỉ thỏa thuận miệng, không ai chứng kiến. Phía bà Th cho rằng sau khi hết thời hạn hợp đồng cho thuê được ký vào ngày 02/7/2017 thì chị Đ với bà Th gia hạn thêm hợp đồng thuê là 12 tháng kể từ ngày 03/7/2018 đến ngày 03/7/2019 nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có ai chứng kiến.

Theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất thì:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì xác định hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản nhưng không bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực.

Do chị Đ và bà Th thỏa thuận miệng thuê quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, do đó không có giá trị pháp lý nên vô hiệu hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị Đ với bà Th theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 là do lỗi của hai bên nên việc chị Đ yêu cầu bà Th trả tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền 28.191.800 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, bà Th có nghĩa vụ trả lại cho chị Đ diện tích mặt bằng đã thuê

là 15,6m² thuộc chiết thửa 264, tờ bản đồ 36, loại đất ở tại nông thôn (gồm các cột mốc 1,2,3,7,1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) và diện tích 7,6m² thuộc chiết thửa 87, loại đất ở tại nông thôn (gồm các cột mốc 7,3,5,6,7 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Đ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc dù hợp đồng miệng của các bên vô hiệu, tuy nhiên chị Đ và bà Th đã thực hiện xong hợp đồng từ tháng 3/2018 đến hết tháng 11/2018 và các bên không có tranh chấp về thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng trong khoảng thời gian này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Đối với các khoản yêu cầu khác như bồi thường thiệt hại tài sản về 01 cái tủ; 01 cái bàn máy may; 01 cái bàn học; yêu cầu trả tiền thuê nhân công vận chuyển vật tư vào để sửa chữa nhà; yêu cầu bồi thường chi phí thuê nhà ở tạm cho con chị Đ do bà Th không dọn hàng hóa đi nên con chị Đ không có chỗ ở ; yêu cầu bà Thuận thanh toán tiền điện sinh hoạt mà chị Đ đã chi trả trước cho bà Th 02 tháng từ tháng 10, 11/2018 và yêu cầu bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm và uy tín thì chị Đ không yêu cầu bà Th bồi thường. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu của chị Đ là tự nguyện nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của chị Đ.

Xét yêu cầu của bà Th về việc yêu cầu chị Đ bồi thường thiệt hại với số tiền 80.185.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, tại thời điểm chị Đ đổ vật tư vào ngày 18/12/2018 để sửa chữa nhà thì chị Đ có thông báo trước vào ngày 07/12/2018 cho bà Th biết, nhưng bà Th cho rằng thời gian báo trước quá ngắn nên bà Th không thể di dời hàng hóa. Tại biên bản hòa giải của xã Ủy ban nhân dân B vào ngày 11/01/2019 thì chị Đ đồng ý cho bà Th di dời hàng hóa từ ngày 04/02/2019 đến ngày 04/3/2019, nhưng bà Th yêu cầu cho bà được tiếp tục thuê thêm 12 tháng để bán hàng còn tồn. Do thỏa thuận của các bên về việc gia hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có giá trị pháp lý nên không cần phải xem xét thời hạn báo trước của chị Đ về việc đòi lại tài sản cho thuê. Hơn nữa, khi chị Đ đổ vật tư để sửa chữa nhà thì bà Th có khả năng và điều kiện để khắc phục thiệt hại có thể xảy ra và chị Đ không có cản trở sự khắc phục thiệt hại của bà Th, nhưng bà Th lại không khắc phục thiệt hại. Do đó, việc để xảy ra thiệt hại về tài sản của bà Th là do lỗi của bà Th.

Đối với hàng hóa bị mất là 10.000.000 đồng bà Th không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cũng như tại phiên tòa bà Th không chứng minh được nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà Th.

Đối với phần bà Th đầu tư xây nhà tiền chế để làm nơi kinh doanh có kết cấu nền gạch men, mái tole, khung tiền chế, vách lưới khung sắt B40, cao 2,4m, diện tích 24,09m² là 6.151.197 đồng (trong đó chi phí lát nền là 2.331.951 đồng, chị Đ có hùn 50% với bà Th tiền lát nền là 1.165.975 đồng) thì chị Đ tự nguyện hỗ trợ bồi hoàn cho

bà Th 4.985.222 đồng; chị Đ được quyền sử dụng các tài sản nêu trên theo Biên bản định giá tài sản ngày 04/10/2019.

Đối với hàng hóa và các tài sản khác của bà Th tại nơi thuê mặt bằng của chị Đ theo biên bản định giá ngày 16/10/2020 thì bà Th có trách nhiệm di dời ra khỏi nơi thuê mặt bằng để trả lại mặt bằng đã thuê cho chị Đ nêu trên.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Đ. Buộc bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả lại cho chị Đ diện tích mặt bằng đã thuê là 15,6m² thuộc chiết thửa 264, tờ bản đồ 36, loại đất ở tại nông thôn và diện tích 7,6m² thuộc chiết thửa 87, loại đất ở tại nông thôn theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất), các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Đ về việc yêu cầu bà Th trả tiền thuê quyền sử dụng đất thỏa thuận miệng với tổng số tiền là 28.191.800 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Đ hỗ trợ bồi hoàn cho bà Th tiền đầu tư xây dựng mặt bằng để kinh doanh là 4.985.197 đồng. Chị Đ được quyền sử dụng các tài sản nêu trên (Theo biên bản khảo sát đo đạc và định giá tài sản ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Đ về việc yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại tài sản về 01 cái tủ; 01 cái bàn máy may; 01 cái bàn học; yêu cầu trả tiền thuê nhân công vận chuyển vật tư vào để sửa chữa nhà; yêu cầu bồi thường chi phí thuê nhà ở tạm cho con chị Đ do bà Th không dọn hàng hóa đi nên con chị Đ không có chỗ ở ; yêu cầu bà Th thanh toán tiền điện sinh hoạt mà chị Đ đã chi trả trước cho bà Th 02 tháng từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2018 và yêu cầu bồi thường thiệt hại danh dự, nhân phẩm và uy tín do chị Đ tự nguyện rút đơn yêu cầu khởi kiện.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Th về việc yêu cầu chị Đ bồi thường thiệt hại hàng hóa bị hư hỏng là 80.185.000 đồng, tài sản bị mất là 10.000.000 đồng và tiền chi phí ban đầu xây dựng nơi kinh doanh mua bán của bà Th là 6.151.197 đồng. Tổng cộng là 96.336.197 đồng.

Buộc bà Th phải di dời toàn bộ hàng hóa và các tài sản khác của bà Th ra khỏi nơi thuê mặt bằng để trả lại mặt bằng đã thuê cho chị Đ theo biên bản định giá ngày 16/10/2020.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí khảo sát đo đạc:

- Về án phí dân sự sơ thẩm chị Đ và bà Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.045.000 đồng, do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thỏa thuận miệng giữa chị Đ với bà Th bị vô hiệu là do lỗi của

hai bên nên bà Th và chị Đ phải chịu mỗi người một nửa bằng 50% với số tiền là 3.045.000 đồng /2 người = 1.522.500 đồng/người.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 và khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 129, khoản 1 Điều 131 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 12, 14, 15, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Đ.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Thị Đ diện tích mặt bằng thuê quyền sử dụng đất cho chị Đ là 15,6m² thuộc chiết thửa 264, tờ bản đồ 36, loại đất ở tại nông thôn (gồm các cột mốc 1,2,3,7,1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) và diện tích 7,6m² thuộc chiết thửa 87, loại đất ở tại nông thôn (gồm các cột mốc 7,3,5,6,7 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Đ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đ về việc yêu cầu bà Th trả tiền thuê quyền sử dụng đất thỏa thuận miệng với tổng số tiền là 28.191.800 đồng.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Đ về việc yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại tài sản về 01 cái tủ; 01 cái bàn máy may; 01 cái bàn học; yêu cầu trả tiền thuê nhân công vận chuyển vật tư vào để sửa chữa nhà; yêu cầu bồi thường chi phí thuê nhà ở tạm cho con chị Đ do bà Th không dọn hàng hóa đi nên con chị Đ không có chỗ ở ; yêu cầu bà Thuận thanh toán tiền điện sinh hoạt mà chị Đ đã chi trả trước cho bà Th 02 tháng từ tháng 10/2018 đến tháng 11/2018 và yêu cầu bồi thường thiệt hại danh dự, nhân phẩm và uy tín do chị Đ tự nguyện rút đơn yêu cầu khởi kiện.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Đ hỗ trợ bồi hoàn cho bà Th tiền đầu tư xây dựng mặt bằng để kinh doanh là 4.985.222 đồng. Chị Đ được quyền sử dụng các tài sản nêu trên (Theo biên bản khảo sát đo đạc và định giá tài sản ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình).

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Th về việc yêu cầu chị Đ bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 96.336.197 đồng.

Buộc bà Th phải di dời toàn bộ hàng hóa và các tài sản khác của bà Th ra khỏi nơi thuê mặt bằng để trả lại mặt bằng đã thuê cho chị Đ theo biên bản định giá ngày 16/10/2020.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì phải chịu thêm phần tiền lãi trên số tiền phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với khoản thời gian chưa thi hành án xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Th phải chịu tiền án phí phản yêu cầu của nguyên đơn chị Đ được chấp nhận và phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Th không được chấp nhận. Tuy nhiên do bà Th là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn tiền án phí và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Th không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết số 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.

Hoàn trả lại cho bà Th số tiền tạm ứng đã nộp là 2.004.625 đồng theo biên lai thu số N \underline{o} 0011638 ngày 18/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

3.2. Chị Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm về phần yêu cầu không được chấp nhận $28.191.800 \text{ đồng} \times 5\% = 1.409.590 \text{ đồng}$, được trừ vào số tiền chị Đ đã nộp tạm ứng án phí là 264.400 đồng theo biên lai thu số N \underline{o} 0011544 ngày 25/01/2019 nên buộc chị Đ phải nộp thêm số tiền 1.145.190 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

4. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản.

4.1. Chị Đ phải chịu là 1.522.500 đồng tiền chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền chị Đ đã tạm nộp là 3.276.000 đồng theo biên lai thu ngày 10/7/2019 nên chị Đ được nhận lại số tiền là 1.753.500 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Tam Bình (chị Đ đã nhận xong).

4.2. Bà Th phải chịu là 1.522.500 đồng tiền chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền bà Th đã tạm nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu ngày 04/9/2020 nên bà Th được lại số tiền là 477.500 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Tam Bình (bà Th đã nhận xong).

5. 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 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.

6. Về quyền kháng cáo: Chị Đ, bà Th có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Cảnh