

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRĂNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 65/2024/DS-ST
Ngày: 03 - 7 - 2024
Về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRĂNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm.

Ông Trần Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Trăng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trăng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham
gia phiên tòa:** ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trăng Bàng,
tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2023/TLST-DS ngày
20 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2024/QĐXXST-DS
ngày 20 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Trần Thị Phi P, sinh năm 1958 (có mặt);

+ Ông Trần Đức H, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố H,
phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C4; địa chỉ: Số A Quốc
lộ B, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn C, chức vụ: Trưởng Văn phòng
(có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như
tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Đức H và bà Trần Thị Phi P thống
nhất trình bày:

Ngày 20/3/2023, ông H, bà P và chị Nguyễn Thị Ngọc H1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD. Theo nội dung hợp đồng đã ký kết, vợ chồng ông H, bà P cho chị H1 thuê quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m². Mục đích thuê để buôn bán tạp hóa và kinh doanh nước giải khát. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/4/2023, giá thuê 02 năm đầu tiên là 25.000.000 đồng/tháng, giá thuê 03 năm cuối là 27.500.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán: bên B (tức là chị H1) thanh toán cho bên A (tức là ông H, bà P) tiền thuê tài sản trước 03 tháng với số tiền là 75.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Bên B thanh toán cho bên A tiền thuê tài sản bằng tiền mặt, 03 tháng 01 lần vào ngày 01 tây của tháng đầu kỳ (mỗi kỳ 03 tháng). Bên B đặt cọc cho bên A tiền thuê tài sản là 75.000.000 đồng. Bên A sẽ thanh toán tiền cọc lại cho bên B sau khi kết thúc hợp đồng. Nếu bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất tiền cọc và bồi thường cho bên A số tiền 75.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bên A kết thúc hợp đồng trước thời hạn phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên B.

Tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng có thỏa thuận bên B *“không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nếu không được bên A đồng ý bằng văn bản”*. Tuy nhiên, từ ngày hai bên ký hợp đồng xong, chị H1 không trực tiếp sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã thuê, cũng không sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào đúng mục đích thuê là buôn bán tạp hóa và kinh doanh nước giải khát mà chị H1 cho ông C1 thuê mặt bằng để bán nấm. Sau đó, ông C1 tiếp tục cho 02 người khác thuê lại tài sản của vợ chồng để bán tôm và bán thịt heo là anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị C2. Khi chị H1 cho người bán nấm, người bán tôm và người bán thịt heo thuê lại mặt bằng thì không thông báo cho vợ chồng bà biết. Hàng ngày, những người này có cát đồ buôn bán vào trong nhà của bà. Khi người bán tôm sử dụng phân vĩa hệ để bán tôm thì vợ chồng, con cái của người bán tôm có sinh sống trong căn nhà của bà một thời gian. Vợ chồng bà đã nhắc nhở chị H1 nhiều lần và yêu cầu chị H1 phải trực tiếp đến địa điểm thuê để kinh doanh, buôn bán, không được cho người khác thuê lại nhà, đất của ông, bà. Chị H1 hứa sẽ đến địa điểm thuê để trực tiếp buôn bán nhưng vẫn không thực hiện.

Từ ngày ký hợp đồng, chị H1 đã thanh toán tiền thuê cho ông, bà từ tháng 4/2023 cho đến hết tháng 12/2023. Ngày 02/01/2024, bên phía chị H1 đập phá nhà cửa của ông, bà nên ông, bà đã khóa cửa, nhận lại tài sản, không cho người thuê sau của chị H1 buôn bán nữa và đã chấm dứt hợp đồng thuê với chị H1 từ ngày 02/01/2024.

Nay ông H, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà với chị H1 được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 20/3/2023, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD, chị H1 phải mất số tiền đặt cọc là 75.000.000 đồng do vi phạm khoản 1 Điều 6 của hợp đồng và sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích. Ngoài ra, ông, bà không còn yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:*

Chị H1 thống nhất lời trình bày của ông H, bà P về thời gian ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng có công chứng, giá thuê, thời hạn thuê, mục đích thuê và phương thức thanh toán. Chị đã đặt cọc cho ông H, bà P số tiền 75.000.000 đồng và trả tiền thuê nhà cho ông H, bà P từ tháng 4/2023 cho đến hết tháng 12/2023.

Sau khi ký hợp đồng, do chị chưa có điều kiện nên chưa kinh doanh nước giải khát nhưng chị có chở rau, củ, quả lên địa điểm đã thuê và thuê anh rể của chị là ông Trần Văn C3 buôn bán và trả tiền công cho ông C3, lời nhiều cho nhiều, lời ít cho ít. Trong thời gian ông C3 bán hàng cho chị thì vợ ông C3 cũng lên bán phụ ông C3 những lúc đông khách. Theo chị, rau, củ, quả cũng là hàng tạp hóa. Việc chị thuê ông C3 bán rau, củ, quả cho chị chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không ký hợp đồng. Tuy nhiên, chị không cho ông C3 thuê lại mặt bằng. Theo biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất giữa chị và bà P, hai bên có thỏa thuận chị được quyền cho thuê vỉa hè phía trước phần đất của mình thuê khoảng 1m đến 2m. Vì vậy, ngoài ông C3 được chị thuê bán rau, củ, quả thì chị có cho người bán thịt heo và người bán tôm là anh T và chị C2 mỗi người thuê 02m phần vỉa hè.

Ngày 01/01/2024, chị phải đóng tiền lãi ngân hàng nên có gọi điện thoại cho con của bà P để xin hẹn ngày trả tiền thuê nhà lại khoảng 10 ngày. Tuy nhiên, con của bà P yêu cầu chị liên hệ với bà P, khi chị gọi cho bà P thì không liên lạc được. Sau đó giữa con bà P và chị ruột của chị có xảy ra mâu thuẫn. Ngày 02/01/2024, ông H, bà P đã khóa cửa nhà không cho chị buôn bán nữa nên chị cũng không đóng tiền thuê cho ông H, bà P từ tháng 01/2024 và ông H, bà P đã lấy lại mặt bằng từ ngày 02/01/2024 cho đến nay. Chị được biết, sau khi vợ chồng bà P đuổi người bán tôm và người bán nắm đi thì ông H, bà P tiếp tục cho hai người này thuê lại mặt bằng cho đến nay.

Nay chị đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 20/3/2023 giữa chị và vợ chồng ông H, bà P. Tuy nhiên, chị không vi phạm hợp đồng, do ông H, bà P tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng nên chị yêu cầu ông H, bà P phải trả lại số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng cho chị. Ngoài ra, chị không còn yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Trịnh Văn C trình bày:***

Việc công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Phi P và ông Trần Đức H với chị Nguyễn Thị Ngọc H1 thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nay Văn phòng C4 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phi P và ông Trần Đức H. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người làm chứng – ông Trần Văn C3 trình bày:***

Ông là anh rể của chị H1. Vào đầu năm 2023 thì chị H1 thuê mặt bằng của ông H, bà P tại ấp P, xã P để buôn bán nắm, rau, củ, quả và thuê ông bán hàng cho chị H1. Việc chị H1 thuê ông bán hàng chỉ giao kết bằng lời nói, không ký hợp

đồng lao động, tiền lời nhiều thì Hiên cho nhiều, lời ít thì cho ít. Trong quá trình buôn bán tại địa điểm trên, ông có cho 01 người bán tôm và một người bán thịt heo mỗi người thuê diện tích vỉa hè 02m với giá 5.000.000 đồng/tháng dưới sự đồng ý của chị H1. Khi người bán tôm và người bán thịt heo thuê diện tích vỉa hè thì chiều lại, người bán thịt heo có gửi máy xay thịt để cất trong nhà, buổi trưa nắng nên ông có cho người bán tôm vào nhà của ông H, bà P nghỉ ngơi.

*** Người làm chứng – anh Lê Văn T trình bày:**

Ngày 25/10/2023, anh thỏa thuận với ông Trần Văn C3 thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P tại ấp P, xã P với giá thuê là 2.500.000 đồng/m, 02m là 5.000.000 đồng/tháng để bán thịt heo. Việc thuê mặt bằng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Anh không biết chị H1 là ai nên trực tiếp thuê mặt bằng từ ông C3 và hàng tháng trực tiếp đóng tiền thuê mặt bằng cho ông C3. Anh buôn bán đến tháng thứ 3 thì ông H là chủ đất đuổi nên không thuê nữa. Khi anh thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P, anh có xin ông C3 cho anh cất máy xay thịt ở trong nhà, cất chiếc bàn bán thịt ở trong sân và có sử dụng nhờ nước sinh hoạt. Ngoài ra, anh không ngủ, nghỉ tại nhà ông H và không sử dụng tài sản gì khác của ông H. Sau khi ông H không cho anh buôn bán nữa thì anh có đến gặp vợ chồng ông H cho anh buôn bán tạm thời trên diện tích vỉa hè (đất công cộng) một thời gian vì anh đang bán quen nên ông Hiệp đồng ý và chỉ lấy giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng.

*** Người làm chứng – chị Nguyễn Thị C2 trình bày:**

Tháng 3/2023, chị thỏa thuận với ông Trần Văn C3 thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P tại ấp P, xã P với giá thuê là 2.500.000 đồng/m, 02m là 5.000.000 đồng/tháng để bán tôm. Việc thuê mặt bằng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Chị không biết chị H1 là ai nên trực tiếp thuê mặt bằng từ ông C3 và hàng tháng tôi trực tiếp đóng tiền thuê mặt bằng cho ông C3. Chị đóng tiền thuê mặt bằng cho ông C3 đến hết tháng 11/2023. Đến tháng 12/2023 thì ông H là chủ đất đuổi nên chị không thuê nữa. Khi chị thuê diện tích vỉa hè trước nhà ông H, bà P, chị có xin ông C3 cho gửi 01 chiếc motor, 01 chiếc cân ở trong nhà và cất chiếc mâm ở ngoài hiên. Buổi trưa nắng nên chị có xin ông C3 đi vào đi ra để nghỉ ngơi một lúc buổi trưa và cũng có sử dụng nhờ điện nước sinh hoạt. Một thời gian sau chị có đến gặp vợ chồng ông H cho chị buôn bán tạm thời trên phần vỉa hè trước nhà ông H một thời gian vì chị đang bán quen. Ông H thấy tội nghiệp nên đồng ý cho chị bán tạm trong thời gian giải quyết tranh chấp. Chị thấy thời gian lâu quá nên đã trả tiền thuê mặt bằng cho ông H, bà P nhưng ông H chỉ lấy giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều 422, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H đối với chị Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ghi nhận bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H và chị Nguyễn Thị Ngọc H1, thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2023 giữa bà P, ông H và chị H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD.

Về hậu quả chấm dứt hợp đồng: Bà P, ông H có trách nhiệm trả lại cho chị H1 ½ số tiền đặt cọc.

2. Về án phí: Các đương sự 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, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chị Nguyễn Thị Ngọc H1 có nơi cư trú tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về hình thức: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H, bà P và chị H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn C, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD vào ngày 20/3/2023 nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng của bị đơn thấy rằng: nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày, ngày 20/3/2023, ông H, bà P và chị H1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông H, bà P cho chị H1 thuê quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m². Hai bên đều thống nhất về mục đích thuê, thời hạn thuê, giá thuê và phương thức thanh toán. Khi ký hợp đồng chị H1 đặt cọc cho ông H, bà P tiền thuê tài sản là 75.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, chị H1 đã thanh toán tiền thuê từ ngày 01/4/2023 cho đến hết tháng 12/2023.

Ngày 02/01/2024, ông H, bà P đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với chị H1 với lý do chị H1 sử dụng tài sản

thuê không đúng mục đích và tự ý cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không được sự đồng ý của ông, bà. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì chị H1 không trực tiếp sử dụng tài sản thuê mà ông Trần Văn C3 là người trực tiếp sử dụng tài sản thuê để bán nấm, rau, củ, quả. Theo biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất giữa bà P và chị H1 có thỏa thuận chị H1 được quyền cho thuê lại phần vỉa hè phía trước phần đất của mình thuê khoảng 1m đến 2m. Tuy nhiên, trên thực tế, ông C3 trực tiếp cho anh Lê Văn T thuê diện tích 02m vỉa hè để bán thịt heo và cho chị Nguyễn Thị C2 thuê diện tích 02m vỉa hè để bán tôm. Trong quá trình buôn bán tại mặt bằng trên, ông C3, anh T, chị C2 có sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất của ông H, bà P để cất dụng cụ buôn bán, có sử dụng nước sinh hoạt và chị C2 có nghỉ trưa tại nhà của ông H, bà P. Như vậy, mặc dù giữa bà P và chị H1 có thỏa thuận chị H1 được phép cho người khác thuê diện tích vỉa hè khoảng 01m đến 02m nhưng thực tế ông C3 lại tự ý cho anh T, chị C2 thuê diện tích 04m và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H, bà P mà không có sự đồng ý của ông H, bà P là vi phạm khoản 1 Điều 6 của hợp đồng và Điều 475 Bộ luật Dân sự nên ông H, bà P có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Nay ông H, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 20/3/2023 đối với phần đất nói trên. Chị H1 cũng đồng ý và thực tế hợp đồng đã chấm dứt kể từ ngày 02/01/2024, bên cho thuê đã nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Xét thấy hai bên đương sự cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, căn cứ Điều 422 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, bà P về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 20/3/2023.

Ông H, bà P đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là do lỗi của chị H1 nên không phải bồi thường tiền cọc cho chị H1. Tuy nhiên, ý chí đơn phương chấm dứt hợp đồng là xuất phát từ ông H, bà P, không phải ý chí của chị H1 và khi ký hợp đồng hai bên cũng không thỏa thuận trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải do lỗi của bên A thì số tiền đặt cọc sẽ giải quyết như thế nào. Thực tế, từ ngày 02/01/2024 cho đến nay ông H, bà P vẫn chưa ký hợp đồng cho ai khác thuê quyền sử dụng đất nên ông, bà cũng bị mất thu nhập trong những ngày không cho thuê tài sản. Chị H1 cũng có lỗi một phần dẫn đến việc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Do đó, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lỗi và buộc ông H, bà P có nghĩa vụ trả lại cho chị H1 $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc tương đương 37.500.000 đồng là phù hợp.

[4] Trên thực tế, hai bên đã chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ngày 02/01/2024 và ông H, bà P đã nhận lại toàn bộ tài sản thuê nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết về việc giao trả tài sản thuê.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc chấm dứt hợp đồng.

Ông H, bà P phải chịu án phí có giá ngạch về việc thanh toán 1/2 số tiền đặt cọc cho bị đơn. Do ông H, bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 472, 475, điều 480, Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H đối với chị Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

1.1. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Phi P, ông Trần Đức H và chị Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 250m² được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 20/3/2023, số công chứng 1299, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC-HĐGD.

1.2. Bà Trần Thị Phi P và ông Trần Đức H có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc H1 số tiền 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

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, 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 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà P, ông H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị H1 phải chịu 150.000 (Một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Các đương sự;

(Đã ký)

Phạm Thị Yến