

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh P

Bản án số: 228/2024/DS-ST
Ngày 14 - 8 - 2024
V/V tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất
và hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Thanh Liêm
- Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai - Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Tiết Ánh Hồng - Kiểm sát Viên.

Trong các ngày 25 tháng 7 và ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số: 353/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023, Về Việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa Vụ án ra xét xử số: 55/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Mỹ T; Sinh năm: 1957.

Địa chỉ cư trú: Số 439/8/23 NVK, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc D, Sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 49 PP-ĐT, khóm M, phường N, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K; Sinh năm: 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Kênh 26/3, khóm O, phường U, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị S, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: Kênh 26/3, khóm O, phường U, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

+ Ông Trần Quốc V, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số 170 TQD, khóm A, phường B, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị P, Sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số 134 TPX, khóm C, phường U, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện Và lời khai trong quá trình giải quyết Vụ án được bổ sung tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Trần Ngọc D trình bày:

Bà Trương Mỹ T có phần đất diện tích 250,47m² tờ bản đồ số 17, thửa đất 129 tọa lạc tại đường Trương Phùng Xuân, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 370472, số Vào sổ CH 000033 ngày 14/02/2012, trên đất có một căn nhà. Vào ngày 22 tháng 6 năm 2020, bà T thỏa thuận cho ông Nguyễn Văn K thuê phần đất trên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 199,17m², tờ bản đồ số 17, thửa đất 129 tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau để ở Và kinh doanh bán cà phê; thời gian thuê là 05 năm từ ngày 24/5/2020 - 24/5/2025, hợp đồng thuê đất được công chứng chứng thực; Tuy trên hợp đồng bà T cho ông K thuê phần đất diện tích 199,17m² nhưng bà T đã giao nhà Và một phần đất 185m² kế bên cho ông K được quyền sử dụng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, giá thuê quyền sử dụng đất năm đầu là 8.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai là 10.000.000 đồng/tháng, kể năm thứ ba trở đi, mỗi năm giá thuê quyền sử dụng đất tăng thêm 10%/tháng nên năm thứ ba giá thuê là 11.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán là chuyển khoản Vào đầu mỗi tháng Vào chủ tài khoản Lê Ngọc Cẩm Tú, Số tài khoản: 0911000007358; bên thuê là ông K đặt cọc trước số tiền 24.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông K đã có những Vi phạm hợp đồng như sau: Không trả tiền thuê đất đúng như thỏa thuận, ở trước trả tiền sau, tình trạng này xảy ra liên tục từ khi ký hợp đồng cho đến nay, trong năm thứ ba theo thỏa thuận giá hợp đồng là 11.000.000 đồng/tháng nhưng ông K chỉ trả 10.000.000 đồng/tháng, nợ tiền thuê đất từ ngày 16/02/2023 đến nay. Trong hợp đồng có quy định không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nhưng ông K cho người thứ ba là ông V thuê lại để kinh doanh cà phê Với tên quán là CR7, Family hát Với nhau mà không có sự đồng ý của bà bằng Văn bản. Quá trình thuê đất bị đơn tự ý thay đổi hiện trạng gạch lót sân Vườn từ gạch nước sang gạch bóng kiếng để làm sàn nhảy kinh doanh cà phê.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/6/2020 giữa bà T ký kết Với ông K; Hủy hợp đồng thuê quán cà phê ngày 01/11/2020 giữa ông K ký kết Với ông V; buộc ông K, ông V, bà P di dời tài sản trả lại toàn bộ hiện trạng nhà Và đất cho bà T. Đồng thời, yêu cầu ông K thanh toán tiền thuê đất còn nợ tính đến ngày 16/7/2024 là 135.000.000 đồng, bà T đồng ý đối trừ 24.000.000 đồng tiền ông K đặt cọc, yêu cầu ông K thanh toán tiếp số tiền 111.000.000 đồng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết Vụ án được bổ sung tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông K thừa nhận có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất Và thỏa thuận thực hiện hợp đồng như lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên, ban đầu thỏa thuận thuê hai phần đất, nhưng đổi Với phần đất 185m² cấp bên nhà bà T thời điểm

cho thuê chưa có giấy chứng nhận nên mới ký hợp đồng thuê phần diện tích 199,17m² trên đất bao gồm cả căn nhà. Sau khi ký hợp đồng thì bà T đã giao nhà Và toàn bộ hai phần đất cho ông sử dụng. Ông K thừa nhận có trả tiền thuê chậm trễ do tình hình dịch bệnh. Do ông kinh doanh không có hiệu quả, nên ông cho ông Trần Quốc V thuê lại một phần quyền sử dụng đất, Việc cho ông V thuê lại quán cà phê thì bà có biết Và đồng ý. Ông K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất Với bà T, không đồng ý hủy hợp đồng thuê quán cà phê đã ký kết Với ông V. Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê đất Với bà T Và hủy hợp đồng thuê quán cà phê Với ông V thì ông K đồng ý giao nhà Và đất lại cho bà T đồng thời yêu cầu bà T trả lại tiền cọc 24.000.000 đồng, bồi thường số tiền ông K đã đầu tư quán cà phê sau khi trừ khấu hao đến thời điểm hiện tại thì còn lại là 135.000.000 đồng để ông K bồi thường lại cho ông V. Bản thân ông K không có cho bà P thuê lại đất, ông K còn nợ bà T tiền thuê đất tính đến ngày 16/7/2024 tổng cộng là 135.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết Vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa Vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:

Bà S là Vợ của ông Nguyễn Văn K, nhà Và đất ông K thuê của bà T thì bà S là người trực tiếp quản lý. Tuy nhiên, từ tháng 4 năm 2024 đến nay bà S đã di dời toàn bộ tài sản của bà Và ông K ra khỏi nhà thuê của bà T, nhà thuê của bà T hiện nay đã đóng cửa không ai quản lý. Địa chỉ cư trú mới hiện nay của bà S Và ông K là đường 26/3, khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Đối Với yêu cầu hủy hợp đồng Và bồi thường thiệt hại của các đương sự thì bà S không có ý kiến, bà xác định hiện nay bà không có quyền Và nghĩa Vụ liên quan gì Vì bà không có ký hợp đồng thuê đất mà ông K là người ký hợp đồng nên ông K là người chịu trách nhiệm, bà S không liên quan trong Vụ án. Bà S yêu cầu Tòa án giải quyết Vắng mặt bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa Vụ liên quan ông Trần Quốc V Và bà Nguyễn Thị P thống nhất trình bày:

Ông V có thỏa thuận Với ông Nguyễn Văn K để thuê lại quán cà phê trên phần đất xung quanh căn nhà của bà Trương Mỹ T đã cho ông K thuê tọa lạc tại số 134 Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để kinh doanh quán cà phê. Sau khi thỏa thuận ông K Và ông V ký hợp đồng thuê quán cà phê Vào ngày 01/11/2020, thời hạn hợp đồng thuê đến ngày 01/5/2025. Giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng, mỗi năm tăng 5%. Khi thuê thì ông V Và bà P có biết Việc nhà Và đất tọa lạc số 134 Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau không phải của ông K mà là do ông K thuê lại từ người khác. Quá trình thực hiện hợp đồng ông V thực hiện đúng nghĩa Vụ thanh toán Với ông K, không có Vi phạm hợp đồng. Sau khi thuê đất ông V đã đầu tư thêm mặt bằng, mái che để kinh doanh quán cà phê đến nay, ông V là người ký hợp đồng Với ông K, còn bà P hiện nay là người trực tiếp quản lý quán cà phê đã thuê. Đối Với yêu cầu khởi kiện của bà T Về Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất Với ông K Và đòi trả lại hiện trạng mặt bằng nhà đất thì ông V Và bà P không đồng ý Vì ông V Và bà P đã đầu tư giá trị lớn trên đất đã thuê, Việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T sẽ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V Và bà P nên ông V Và

bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất Với ông K để được đảm bảo quyền lợi. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T hủy hợp đồng thuê nhà đất giữa bà T Và ông K Và hủy hợp đồng thuê quán cà phê giữa ông V Với ông K thì ông V Và bà P yêu cầu ông K trả lại tiền cọc số tiền 84.000.000 đồng Và bồi thường chi phí đầu tư Với số tiền 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/6/2020 giữa bà T ký kết Với ông K; Hủy hợp đồng thuê quán cà phê ngày 01/11/2020 giữa ông K ký kết Với ông V; buộc ông K, ông V, bà P di dời tài sản trả lại toàn bộ hiện trạng nhà Và đất cho bà T. Đồng thời, yêu cầu ông K thanh toán tiền thuê đất còn nợ tính đến ngày 16/7/2024 là 135.000.000 đồng, bà T đồng ý đối trừ 24.000.000 đồng tiền ông K đặt cọc, yêu cầu ông K thanh toán tiếp số tiền 111.000.000 đồng, không yêu cầu Th lãi.

Kiểm sát Viên phát biểu ý kiến Về Việc tuân theo pháp luật tố tụng Và nội dung giải quyết Vụ án: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa Và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết Vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy bị đơn ông Nguyễn Văn K đã Vi phạm Về nghĩa Vụ thanh toán Với bà T. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Về Việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/6/2020 giữa bà T ký kết Với ông K; Hủy hợp đồng thuê quán cà phê ngày 01/11/2020 giữa ông K ký kết Với ông V; buộc ông K, ông V, bà P di dời tài sản trả lại toàn bộ hiện trạng nhà Và đất cho bà T. Đồng thời, buộc ông K thanh toán tiền thuê đất còn nợ Th đến ngày 16/7/2024 là 135.000.000 đồng, bà T đồng ý đối trừ 24.000.000 đồng tiền ông K đặt cọc, nên buộc ông K thanh toán tiếp số tiền 111.000.000 đồng. Buộc ông K thanh toán lại tiền cọc cho ông V số tiền 84.000.000 đồng.

Án phí Và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ những chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết Vụ án, lời trình bày của các đương sự Và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng Vẫn Vắng mặt không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử Vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất Và hợp đồng thuê tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 Và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung tranh chấp: Vào ngày 22/6/2020, bà T Và ông K có thỏa thuận ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của bà T diện tích 199,17m², tờ bản đồ số 17, thửa đất 129 tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để ở Và kinh doanh quán cà phê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 006465 ký tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương; thời gian thuê là 05 năm từ ngày 24/5/2020 - 24/5/2025; Mặc dù theo hợp đồng bà T chỉ cho thuê phần đất diện tích 199,17m² nhưng thực tế bà T đã giao nhà trên đất Và thêm một phần đất 185m² kế bên (nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông K sử dụng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, giá thuê quyền sử dụng đất trong năm đầu là 8.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai là 10.000.000 đồng/tháng, kể năm thứ ba trở đi mỗi năm giá thuê tăng thêm 10%/tháng nên năm thứ ba giá thuê là 11.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán là chuyển khoản, bên thuê là ông K có đặt cọc trước số tiền 24.000.000 đồng.

Đến ngày 01/11/2020, ông Trần Quốc V Với ông Nguyễn Văn K có thỏa thuận ký hợp đồng thuê quán cà phê tọa lạc số 134 Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, thời hạn hợp đồng đến ngày 01/5/2025. Giá thuê là 7.000.000 đồng/ tháng, mỗi năm tăng 5%. Ông K cho ông V thuê lại quán cà phê xây dựng trên đất của bà T, đối Với căn nhà của bà T thì phía ông K Vẫn quản lý Và sử dụng. Sau khi thuê mặt bằng ông V có S chữa Và đầu tư thêm mái che, thiết bị âm thanh, ánh sáng, bàn ghế để phục Vụ kinh doanh quán cà phê đến nay, ông V có biết đất là của ông K thuê từ người khác.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T Và ông K Vì ông K Vi phạm hợp đồng. Nguyên đơn đồng ý đối trừ tiền cọc đã nhận từ ông K số tiền 24.000.000 đồng, yêu cầu ông K tiếp tục thanh toán số tiền còn thuê đất còn nợ Th đến ngày 16/7/2024 là 111.000.000 đồng; Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quán cà phê giữa ông K Và ông V ký ngày 01/11/2020. Buộc ông K, bà S, ông V, bà P di dời tài sản, bàn giao hiện trạng nhà Và đất cho bà T.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Xét Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà T Với ông K ký ngày 22/6/2020, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 006465 ký tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương đối Với phần đất diện tích 199,17m², tờ bản đồ số 17, thửa đất 129 tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được thiết lập trên tinh thần tự nguyện Và phù hợp quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông K nhiều lần Vi phạm nghĩa Vụ thanh toán, không trả tiền thuê đất đúng như thỏa thuận, từ ngày 16/02/2023 đến nay chưa thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà T tổng cộng Với số tiền 135.000.000 đồng. Tuy hợp đồng có thỏa thuận Việc vi phạm hợp đồng sẽ không được nhận lại tiền cọc, tuy nhiên tại phiên tòa Đại diện nguyên đơn đồng ý đối trừ số tiền đặt cọc 24.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán 111.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn Và có cơ sở nên được chấp nhận. Nguyên đơn không yêu cầu Th lãi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4.2] Xét Hợp đồng thuê quán cà phê ký giữa ông K Và ông V ký kết ngày 01/11/2020 được thiết lập trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận giữa ông K Và ông V. Tuy nhiên, Việc ông K cho ông V thuê lại tài sản không có sự đồng ý bằng Văn bản của bà T, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông K Và bà T chấm dứt nên không có căn cứ tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông K Và ông V. Do đó, Việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng thuê quán cà phê giữa ông K Và ông V có cơ sở chấp nhận, buộc ông K thanh toán lại tiền cọc cho ông V số tiền 84.000.000 đồng theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông K và ông V có đặt ra vấn đề bồi thường thiệt hại trong trường hợp các hợp đồng chấm dứt không tiếp tục thực hiện. Tòa án đã tiến hành làm Việc ghi ý kiến, giải thích Với ông K, ông V, bà P về việc cần thiết nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố, đồng thời Tòa án đã ra thông báo ấn định thời gian, tạm ngừng phiên tòa để các đương sự nộp đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại, nộp đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản, cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh giá trị đầu tư trên đất để Hội đồng xét xử có cơ sở xem xét giải quyết, tuy nhiên ông K, ông V, bà P không nộp tài liệu chứng cứ chứng minh, không nộp đơn yêu cầu đến Tòa án, không dự nộp án phí theo quy định nên không có cơ sở xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông K, ông V Và bà P.

[6] Nguyên đơn, bị đơn Và người có quyền lợi, nghĩa Vụ liên quan không yêu cầu đo đạc, thẩm định giá tài sản. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2023, trên phần đất bà T cho ông K thuê Và ông K cho ông V thuê lại hiện hữu công trình kiến trúc Và các tài sản bao gồm: Mái che tiền chế kết cấu bằng sắt thép, mái Và Vách lợp tole, sân lát gạch, ngoài ra còn các thiết bị như bàn ghế, hệ thống đèn điện, ti Vi, thùng pass, quầy bar Và nhà Vệ sinh. Đây là những tài sản của ông K, ông V đầu tư kinh doanh Và bà P là người trực tiếp đang quản lý nên ông K, ông V Và bà P có trách nhiệm di dời toàn bộ các tài sản đã đầu tư để trả lại hiện trạng đất cho bà T.

[7] Từ các phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T Về Việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 22/6/2020 giữa bà T Với ông K. Buộc ông K thanh toán tiếp cho bà T số tiền thuê đất còn nợ Th đến ngày 16/7/2024 tổng cộng là 111.000.000 đồng, buộc ông K, bà S bàn giao cho bà T căn nhà Và đất tọa lạc tại số 134 Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có diện tích 199.17m² tờ bản đồ số 17, thửa số 129 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BI 370472 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 14/02/2012; Hủy hợp đồng thuê mặt bằng quán cà phê ký ngày 01/11/2020 giữa ông K Với ông V. Buộc ông K thanh toán tiền cọc cho ông V số tiền 84.000.000 đồng; Buộc ông K, ông V, bà P di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc đã đầu tư kinh doanh để trả lại hiện trạng đất tọa lạc tại số 134 Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà T (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DG 799042 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 07/12/2022 cho bà Trương Thị Mỹ T).

[8] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng, bà Trương Thị Mỹ T tự chịu không yêu cầu bị đơn thanh toán nên không đặt ra xem xét.

[9] Về án phí: Ông Nguyễn Văn K, ông Trần Quốc V phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 401, 422, 423, 427, 428 468, 472, 473, 475, 481, 482, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai;

Căn cứ 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ T.

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Mỹ T Với ông Nguyễn Văn K theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 006465 ký ngày 22/6/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương. Buộc ông Nguyễn Văn K thanh toán cho bà Trương Thị Mỹ T số tiền 111.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn K Và bà Trần Thị S di dời tài sản để giao cho bà Trương Thị Mỹ T căn nhà Và đất tọa lạc tại số 134 Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có diện tích 199.17m² tờ bản đồ số 17, thửa số 129 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BI 370472 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 14/02/2012 cho bà Trương Thị Mỹ T;

- Hủy hợp đồng thuê quán cà phê giữa ông Nguyễn Văn K Với ông Trần Quốc V ký ngày 01/11/2020. Buộc ông Nguyễn Văn K thanh toán cho ông Trần Quốc V số tiền 84.000.000 đồng; Buộc ông Nguyễn Văn K, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Thị P di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc đã đầu tư kinh doanh trên đất để trả lại hiện trạng phần đất diện tích 185m² thửa số 113 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại số 134 Trương Phùng Xuân, khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà Trương Thị Mỹ T (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DG 799042 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 07/12/2022 cho bà Trương Thị Mỹ T).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa Vụ trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả đối Với số tiền chậm trả tương ứng Với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng bà Trương Thị Mỹ T tự chịu (Đã thanh toán xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn K Và ông Trần Quốc V mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Chưa nộp). Bà Trương Thị Mỹ T không phải chịu án phí. Bà Trương Thị Mỹ T được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 nên không xem xét Việc nhận lại án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn K phải chịu 9.750.000 đồng (chưa nộp).

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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- THA dân sự TPCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

Hàng Bích Trâm