

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC KẠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024 /DS-ST

Ngày: 14/3/2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất và kiện đòi  
tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Truyền

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Huyền  
2. Ông Bé Ngọc Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Bắc Kạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng  
Thị Chuyên- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn, mở  
phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2023/TLST-DS, ngày  
07/11/2023.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXXST-DS, ngày 26  
tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn** Chị **Phan Thị H** - sinh năm 1978

Địa chỉ: **tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**. có mặt.

- **Bị đơn** anh **Nguyễn Mạnh K** - sinh năm 1977.

Địa chỉ: **thôn M, xã V, huyện T, thành phố Hà Nội**.

Địa chỉ tạm trú: **tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**. có mặt

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Bắc Kạn; Đại diện theo ủy quyền: Ông  
**Hoàng Văn T** – Trưởng phòng tài nguyên và Môi trường **huyện N**. Vắng mặt có đơn  
đề nghị xử vắng mặt.

2. Bà **Phạm Thị G** - sinh năm 1977;

Địa chỉ: **thôn M, xã V, huyện T, thành phố Hà Nội**.

Địa chỉ tạm trú: **tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**. có mặt

3. Anh **Hà Minh H1** - sinh năm 1992

- Địa chỉ: **tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**. có mặt
4. Chị **Nông Thị Bích N** - sinh năm 1995  
Địa chỉ: **tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**. Có mặt
5. Ông **Lý Văn T1** - sinh năm 1934 và bà **Lâm Thị A** – sinh năm 1937  
Địa chỉ: **tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**. Vắng mặt có đơn đề nghị xử vắng mặt.
6. Ông **Lý Văn T2** và bà **Nông Thị N1**  
Cùng địa chỉ: Tổ nhân dân Pò Đon, thị trấn Yên Lạc, huyện Na Rì, tỉnh Bắc Kạn
7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B: Đại diện theo ủy quyền ông **Hoàng Văn H2** – giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N. Vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**(1) Tại đơn khởi kiện ngày 07/11/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn chị Phan Thị H trình bày:**

Năm 2007 vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** và chị **Phạm Thị G** có thuê quyền sử dụng đất của 03 anh em là: **Lý Văn H3** (vợ là chị **Phan Thị H**), **Lý Văn H4** và **Lý Văn T2**. Khi thuê có làm hợp đồng thuê đất với thời hạn thuê đất là 5 năm nhưng hợp đồng không còn giá trị, giá theo hợp đồng thuê đất tính theo năm thì mỗi gia đình được hưởng là: 3.000.000 đ (ba triệu đồng)/năm. Sau khi thuê đất vợ chồng anh **K** đã dựng ngôi nhà gỗ trên đất để kinh doanh nội thất.

Ngày 01/8/2012 các bên làm lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bên cho thuê đất gồm anh **Lý Văn H3**, anh **Lý Văn H4** và anh **Lý Văn T2**, cụ thể nội dung của hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012 là: Thời hạn thuê đất 05 (năm) năm, giá thuê đất cả 03 nhà là 12 triệu đồng/năm và 02 năm làm giá cả một lần theo giá thị trường với giá tiền mỗi tháng là 1.000.000đ (một triệu đồng) cùng một hợp đồng thuê đất nhưng tiền thuê đất trả cho từng nhà, mỗi nhà 4.000.000 đ (bốn triệu đồng)/năm. Vị trí thuê đất tại **N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn** bao gồm các thửa đất 288, 289, 290 tờ bản đồ số 9. Thời điểm đó vợ chồng anh **Lý Văn H3** và chị **Phan Thị H** sống cùng với bố mẹ chồng là ông **Lý Văn T1** và bà **Lâm Thị A**. Thời điểm năm 2012 cả 03 lô đất mặc dù vẫn đứng tên ông **Lý Văn T1** trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chia cho các con và sau này trong quá trình quản lý đã chia tách cho các con, trong đó vợ chồng anh **Lý Văn H3** và chị **Phan Thị H** được chia thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9.

Thời điểm năm 2012 vợ chồng anh **K** có dựng nhà để kinh doanh nội thất, đặc điểm nhà là cột bằng sắt, xung quanh mượn tường của nhà người khác, phía trước và phía sau làm cánh cửa bằng tôn. Phần tường phía sau thì ông **K** tự xây gạch (tường 10, xây tron) liền cả 03 lô đất.

Đến năm 2014 vợ chồng anh **K** tiếp tục xây thêm phần tường gạch ở phía sau của thửa đất để phục vụ việc kinh doanh. Việc vợ chồng anh **K** xây thêm tường ở phía sau, việc xây dựng không có thỏa thuận và thông báo cho chị **Phan Thị H** được biết. Tháng 10 năm 2013, anh **Lý Văn H3** chết. Năm 2017 kết thúc hợp đồng thì giữa hai bên không làm thêm hợp đồng mới nhưng có thỏa thuận cho vợ chồng anh **K** thuê tiếp 05 năm, do thời điểm đó chị **H** cũng chưa có nhu cầu chuyển nhượng đất hay sử dụng đất. Hai bên thống nhất giá thuê đất từ năm 2019 lên mức 2.000.0000 đ (hai triệu đồng)/tháng bao gồm cả ba nhà, theo đó mỗi gia đình sẽ nhận tiền thuê đất hàng năm là: 6.000.000 đ (sáu triệu đồng), việc này ghi bổ sung vào trong hợp đồng. Nhưng trên thực tế vợ chồng anh **K** không trả thêm tiền và vợ chồng anh **K** còn tự ý bổ sung vào trong hợp đồng kéo dài thời hạn thuê.

Đến năm 2021, gia đình chị **H** có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9 nên có sang trao đổi với vợ chồng anh **K** là thửa đất đang giao bán với số tiền 700 triệu đồng và hỏi vợ chồng anh **K** có mua thửa đất không, nhưng vợ chồng anh **K** chê mảnh đất này giá cao nên không mua.

Do vợ chồng anh **K** không mua đất nên chị **H** đã bán đất cho vợ chồng anh **Hà Minh H1** với số tiền: 700 triệu đồng. Do sổ bìa đỏ đứng tên ông **Lý Văn T1** tại thời điểm chuyển nhượng nên đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng từ ông **Lý Văn T1** sang vợ chồng anh **Hà Minh H1** và đã được đăng ký bổ sung nội dung chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877, ngày 21/10/2021 đứng tên ông **Lý Văn T1**. Chị **Phan Thị H** đã nhận tiền đầy đủ đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến tháng 8 năm 2022 thì hết thời hạn cho thuê, chị **H** có sang nhà gặp vợ chồng anh **K** nói là hết thời hạn hợp đồng và sẽ lấy lại đất, vợ chồng anh **K** không đồng ý với lý do tiếp tục thuê quyền sử dụng đất với thời hạn 10 (mười) năm.

Trong thời gian thuê quyền sử dụng đất từ năm 2017 đến nay, vợ chồng anh **K** không xây dựng thêm công trình trên đất và vẫn giữ nguyên hiện trạng nhà trên đất. Nguyên đơn trình bày khi thuê đất là thuê mặt bằng, để kinh doanh thì phía bị đơn phải đầu tư nhà sắt và công trình hỗ trợ, không có thỏa thuận bồi thường thiệt hại hoặc mua lại khi kết thúc hợp đồng thuê đất, yêu cầu phía bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại mặt bằng.

Nguyên đơn khởi kiện với nội dung sau: Yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2012, buộc anh **Nguyễn Văn K1** trả lại mặt bằng thuê tại thửa đất tại **tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**.

**(2) Bị đơn anh Nguyễn Mạnh K tại đơn yêu cầu phản tố ngày 31/3/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:**

Vợ chồng anh có thuê quyền sử dụng đất của anh **Lý Văn H3**, **Lý Văn H4** và **Lý Văn T2** từ năm 2007, khi thuê đất năm 2007 có làm hợp đồng thuê đất nhưng hợp đồng đó không còn giá trị, tiền thuê đất mỗi gia đình là: 3.000.000 đ (ba triệu

đồng)/năm và sau đó anh có dựng ngôi nhà gỗ trên đất để kinh doanh nội thất, hợp đồng thuê nhà có thời hạn là 05 năm.

Đến năm 2012 làm lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của anh Lý Văn H3, anh Lý Văn H4 và anh Lý Văn T2 và có làm hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012, tại thời điểm thuê đất là thuê đối với anh Lý Văn H3, anh Lý Văn H4 và anh Lý Văn T2.

Nội dung của hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012: Về thời hạn thuê đất là 05 (năm) năm, giá thuê đất cả 03 nhà là 12 triệu đồng/năm, trong đó có thoả thuận giá thuê đất là không thay đổi trong 05 năm, mỗi gia đình tiền thuê đất: 4.000.000 đ (bốn triệu đồng)/năm, vị trí thuê đất tại N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn và thoả thuận giá thuê đất 02 năm làm giá cả một lần theo giá thị trường với giá tiền mỗi tháng là 1.000.000 đ (một triệu đồng)

Hiện trạng tại thời điểm năm 2012, anh K làm nhà sắt, nhà sắt này nằm trên cả 03 lô đất, tổng chi phí làm nhà sắt năm 2012 là: 150 triệu đồng, đến năm 2014 có xây dựng thêm phần tường xây phía sau các thửa đất và san ủi một phần đất với tổng chi phí khoảng: 100 triệu đồng.

Trong quá trình thuê đất từ năm 2012 đến năm 2017, hai bên không có tranh chấp, tiền thuê nhà trả đầy đủ.

Đến năm 2018 thì hai bên có thoả thuận tiếp là tiếp tục thuê tiếp 10 năm không làm hợp đồng mới chỉ ghi bổ sung vào trong hợp đồng ngày 01/8/2012, trong đó nội dung cụ thể là thuê tiếp 10 năm kể từ ngày 04/4/2018, tiền thuê đất không thay đổi vẫn 12 triệu đồng/năm.

Trong quá trình thuê đất từ năm 2012 đến năm 2017, giữ nguyên hiện trạng khung nhà sắt và vợ chồng anh K có xây tường bao ở phía sau nhà vào khoảng năm 2015 với tổng số tiền: 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng).

Từ năm 2017 đến nay giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất, không đầu tư xây dựng thêm, do vợ chồng anh K đã mua được thửa đất ở phía đối diện.

Khoảng năm 2021, chị Phan Thị H chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Hà Minh H1, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị H có trao đổi với vợ chồng anh K là thửa đất đang định bán với số tiền: 700 triệu đồng, chị H không sang nhà mà gọi điện thoại hỏi anh chị có mua không? nhưng giá đất quá cao nên vợ chồng anh K không mua và trả lời là sẽ ở thuê hết thời hạn ghi trong hợp đồng.

Do vợ chồng anh K không mua đất nên chị H đã bán đất cho vợ chồng anh Hà Minh H1. Khi bán đất thì chị H không nói với vợ chồng anh K và sau này thì chị H có sang đòi đất thì vợ chồng anh K không nhất trí vì còn thời hạn thuê đất đến ngày 04/4/2028 mới kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh K đang thuê quyền sử dụng đất nhưng bà H lại chuyển nhượng cho vợ chồng anh H1 là không đúng, vì vậy anh K yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận đối với phần điều

chỉnh tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877 ngày 21/10/2021 của UBND huyện N.

Anh K không có tranh chấp đối với quyền sử dụng đất thửa đất và không tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị H và vợ chồng anh Hà Minh H1.

Anh Nguyễn Mạnh K có yêu cầu phản tố: Yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận đối với phần điều chỉnh tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877 ngày 21/10/2021 của UBND huyện N.

**(3) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị G tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/02/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:**

quá trình giải quyết vụ án thống nhất với lời trình bày của chồng là anh Nguyễn Mạnh K về quá trình thuê đất. Chị G có yêu cầu độc lập trong vụ án là: Yêu cầu chị Phan Thị H phải bồi thường với số tiền: 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng) bao gồm giá trị còn lại của khung nhà sắt với số tiền: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) và số tiền còn lại: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) là tiền thuê đất, tính trung bình với số tiền: 10.000.000 đ/năm x 5 năm = 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng).

Đối với nhà xưởng, tài sản trên đất hai bên không thỏa thuận xử lý khi ký kết hợp đồng nhưng có thỏa thuận với nhau ở ngoài là khi kết thúc hợp đồng vợ chồng anh K sẽ thanh lý lại toàn bộ tài sản trên đất cho chị Phan Thị H hoặc người mua đất, trong trường hợp không thỏa thuận được thì vợ chồng anh K tháo dỡ toàn bộ tài sản mang về, trong đó bao gồm cả các đòn gỗ do bên cho thuê đất đã giúp trong quá trình thuê đất. Chị Phạm Thị G đã trả tiền thuê đất hàng năm và đến nay đã trả tiền thuê đất hết năm 2023.

Đối với yêu cầu bồi thường tài sản trên đất nhất trí với việc thống kê tài sản định giá và kết luận định giá tài sản và yêu cầu được bồi thường thêm phần đất đã đổ với số tiền: 10.000.000 đ (mười triệu đồng), chị G không yêu cầu định giá lại tài sản.

**(4) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Hà Minh H1 và chị Nông Thị Bích N quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày:** Năm 2021 vợ chồng anh H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9 tại tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và đã trả xong toàn bộ số tiền cho chị Phan Thị H, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác nhận tại phần điều chỉnh tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877, ngày 21/10/2021.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp với vợ chồng anh Nguyễn Mạnh K và chị Phan Thị H tuy nhiên đến nay vợ chồng anh H1 chưa nhận được thửa đất do vợ chồng anh K không trả lại thửa đất.

Anh **Hà Minh H1** có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** phải tháo dỡ tài sản để trả lại thửa đất và yêu cầu vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** phải bồi thường thiệt hại do vợ chồng anh **H1** phải thuê đất nơi khác và dựng nhà xưởng nơi khác để kinh doanh với số tiền 41.400.000 đ bao gồm các khoản:

- Tiền thuê đất từ ngày 25/11/2021 đến nay: 14.400.000 đ.
- Tiền làm mái tôn, khung sắt: 22.000.000 đ
- Chi phí tháo dỡ phát sinh: 5.000.000 đ.

**(5) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lý Văn T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:**

Về hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012 thời hạn thuê đất là 05 năm và tiền thuê đất mỗi nhà: 3.000.000 đ (ba triệu đồng)/năm, trả tiền thuê đất theo từng năm.

Đến ngày 01/8/2017 hết hạn 05 (năm) năm, không làm hợp đồng, do vợ chồng anh **K** thấy các thửa đất chưa sử dụng nên cho ký tiếp cho vợ chồng anh **K** thuê tiếp 05 (năm) năm đến ngày 01/8/2022 hết thời hạn hợp đồng thuê đất.

Đất có nguồn gốc của ông **Lý Văn T1** chia cho các con, đến khoảng năm 2021 thì làm thủ tục tách sổ bìa đồ cho các con trong đó chia cho vợ chồng anh **Lý Văn H3** và chị **Phan Thị H** thửa số 290 tờ bản đồ số 9, chia cho anh **Lý Văn T2** thửa số 289 tờ bản đồ số 9, một thửa khác thì chia cho anh **Lý Văn H4**, khi chia không xác định ranh giới cụ thể trên thực địa trên thực địa mà chỉ chia trên bản đồ.

Tại buổi xem xét thẩm định ngày 26/01/2024, anh **T2** được tham gia và xác định ranh giới thực tế thửa đất của vợ chồng anh **T2** và vợ chồng anh **H1**, đối với diện tích 1,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 289 tờ bản đồ số 9 đề nghị Tòa án công nhận thuộc quyền quản lý của vợ chồng anh **H1**, anh **T2** không có tranh chấp, đề nghị Tòa án xác định ranh giới theo kết quả xem xét thẩm định ngày 26/01/2024.

Vợ chồng anh **T2** đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị vắng mặt trong các buổi hòa giải và phiên tòa.

**(6) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nông Thị N1 (vợ của anh Lý Văn T2) thống nhất với lời khai của anh Lý Văn T2.**

**(7) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B tại công văn số 199, ngày 06/3/2024 có ý kiến:**

Hồ sơ đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Hà Minh H1** và bà **Nông Thị Bích N** được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **N** thẩm định đúng theo quy trình, trình tự giải quyết thủ tục hành chính. Về nghĩa vụ tài chính: ông **Hà Minh H1** và bà **Nông Thị Bích N** đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định. Do vậy nội dung yêu cầu hủy chỉnh lý biến động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự là không có cơ sở xem xét giải quyết theo quy định.

**(8) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn T1 và bà Lâm Thị A trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:**

Liên quan đến thửa đất số 290 tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn đã chia cho vợ chồng chị Phan Thị H và đã làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác.

Do hiện nay tuổi cao, không đi lại được đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

**(9) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện N tại Văn bản số: 2947/UBND-TNMT, ngày 27/9/2023 có ý kiến:**

Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng hoặc chồng thành của chung vợ và chồng không thuộc thẩm quyền của UBND huyện.

Do vậy, UBND huyện N không có cơ sở để nêu quan điểm về trình tự, thủ tục và xác nhận việc chuyển nhượng, yêu cầu hủy phần chuyển nhượng và cử người đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án.

**Tại phiên tòa sơ thẩm:**

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung buộc anh Nguyễn Văn K1 trả lại mặt bằng thuê tại thửa đất tại tổ N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn. Giữ nguyên yêu cầu: Yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2012.

Bị đơn anh Nguyễn Mạnh K rút toàn bộ yêu cầu phản tố: Yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận đối với phần điều chỉnh tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877 ngày 21/10/2021 của UBND huyện N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Phạm Thị G rút một phần yêu cầu: Rút yêu cầu bồi thường tiền thuê đất còn lại với số tiền: 10.000.000 đ x 5 năm = 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng). Giữ nguyên yêu cầu: bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất với số tiền: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) và yêu cầu được tháo dỡ lấy lại toàn bộ tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Minh H1 rút một phần yêu cầu độc lập buộc vợ chồng anh Nguyễn Mạnh K phải bồi thường thiệt hại với số tiền: 41.400.000 đ (bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng). Giữ nguyên yêu cầu buộc vợ chồng anh Nguyễn Mạnh K phải tháo dỡ tài sản để trả lại thửa đất.

**Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn nêu quan điểm:**

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 BLTTDS như thụ lý vụ án, xác minh thu thập chứng cứ, tổ chức phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan và người làm chứng.

Về thẩm quyền thụ lý: Bị đơn có yêu cầu hủy phần biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN148877 cấp ngày 21/10/2021 cho ông **Lý Văn T1**. Căn cứ quy định Điều 35, 37 BLTTDS và Điều 32 Luật tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Thẩm phán đã xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS.

- Về việc xác minh, thu thập chứng cứ và giao nhận chứng cứ được thực hiện đúng quy định tại Điều 96, 97 BLTTDS.

- Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 BLTTDS, thông báo về việc thụ lý vụ án cho các đương sự và VKS, thông báo nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định tại Điều 196, gửi các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại Điều 175, 177, 178 BLTTDS.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.

- Về việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 BLTTDS.

\* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng cơ bản đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng những người này có đơn xin xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết đã có lời khai tại Tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 BLTTDS tiếp tục xét xử là đúng quy định.

3. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ Điều 689, 704 BLDS 2005; Điều 398, 422, 482, 500, 688, BLDS 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 34, 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính, đề nghị:

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại mặt bằng thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9.

Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy phần điều chỉnh tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN148877 ngày 21/10/2021.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của bà **Phạm Thị G** về việc buộc bà **H** phải bồi thường chi phí thuê đất trong 5 năm với số tiền 50.000.000đ.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của anh **Hà Minh H1** về việc buộc ông **Nguyễn Mạnh K** phải bồi thường số tiền 41.400.000đ gồm tiền thuê đất, chi phí làm nhà khung sắt, chi phí tháo dỡ.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất mặt bằng để dựng nhà giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Mạnh K.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị G về việc buộc bà Phan Thị H phải bồi thường giá trị còn lại của khung nhà sắt với số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Hà Minh H1 về việc yêu cầu buộc ông K, bà G tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9.

Án phí và chi phí tố tụng: đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa nguyên đơn chị Phan Thị H và bị đơn anh Nguyễn Mạnh K tranh chấp liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, thời hạn thuê đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại khi kết thúc hợp đồng thuê đất.

Anh Hà Minh H1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Mạnh K di dời tài sản trên đất trả lại thửa đất tại tổ nhân dân thôn N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn do vậy xác định quan hệ pháp luật trong trường hợp này là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp kiện đòi tài sản.

Vụ án được TAND huyện Na Rì chuyển đến Tòa án tỉnh giải quyết theo thẩm quyền do bị đơn trong vụ án yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Vị trí, diện tích thửa đất trong hợp đồng thuê đất và tài sản trên đất:

- Vị trí: Phần đất tranh chấp thuộc tổ nhân dân N2, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn

- Diện tích tranh chấp:

Thửa đất tranh chấp có tổng diện tích là 75,5m<sup>2</sup> được xác định bằng các điểm 1-2-3-6-7-8-1, trong đó có 73,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9 và 1,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa 289, tờ bản đồ số 9.

-Về hiện trạng:

Trên đất có tài sản gồm có nhà đặc điểm: mái lợp proximãng + mái lợp tôn thường; cột sắt, tường xây bằng gạch chỉ và một phần bằng tôn, một phần hàng rào lưới thép; nền nhà láng nền không đánh màu.

[3]. Hội đồng xét xử nhận định về các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012 đối với thửa đất đã ký kết với vợ chồng anh Nguyễn Mạnh K với lý do thời hạn thuê quyền sử dụng đất kết thúc vào ngày

01/8/2022. Bị đơn anh Nguyễn Mạnh K trình bày giữa nguyên đơn và anh Nguyễn Mạnh K đã ký kết hợp đồng mới với thời hạn 10 (mười) năm, đến ngày 04/4/2028 mới kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, điều này được ghi bổ sung thể hiện trong hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012, về tình tiết này Hội đồng xét xử nhận định:

Tại bản gốc của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/8/2012 các bên ký kết hợp đồng xác định rõ thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 05 (năm) năm, trong bản gốc có ghi dòng “4/4/2018, anh T2 anh chị cho chủ K hợp đồng mười năm, cô H năm năm một lần mức” và tại phần cuối của hợp đồng có ghi “năm 2018 ngày 04/4 chủ K làm lại hợp đồng mười số tiền 05 năm lên mức”, các dòng ghi trên đều do chị Phạm Thị G viết trong hợp đồng.

Phía Nguyên đơn chị Phan Thị H không thừa nhận tình tiết này. Hội đồng xét xử thấy: Trong hợp đồng các dòng trên đều do chị Phạm Thị G viết nhưng trong hợp đồng thể hiện là phía Nguyên đơn cho kéo dài hợp đồng là 05 (năm) năm thể hiện: “4/4/2018, anh T2 anh chị cho chủ K hợp đồng mười năm, cô H năm năm một lần mức”, phía cuối hợp đồng ngày 01/8/2012 có phần “năm 2018 ngày 04/4 chủ K làm lại hợp đồng mười số tiền 05 năm lên mức” phần này do phía bị đơn viết nhưng không thể hiện rõ thời hạn thuê là mười năm và không có số tiền thuê cụ thể nên không có căn cứ xác định ý chí của chị Phan Thị H cùng thống nhất kéo dài hợp đồng 10 (mười) năm kể từ ngày 04/4/2018.

Tại phiên tòa chị Phạm Thị G cũng thừa nhận được viết vào trong hợp đồng nội dung “năm 2016 Khẩn lên giá năm 2019 lên mức 2.000.000 đ (hai triệu đồng), tổng 1 năm 12.0000.000 (12 triệu đồng chẵn)” phù hợp với lời khai của phía Nguyên đơn khẳng định giá thuê đất được nâng lên từ năm 2019 nhưng không xác định thời hạn thuê 10 năm. Theo lời khai của chị G cả hai nội dung đều được thống nhất trong cùng một ngày nhưng nội dung của thỏa thuận này là mâu thuẫn với phần bổ sung “4/4/2018, anh T2 anh chị cho chủ K hợp đồng mười năm, cô H năm năm một lần mức”, phía cuối hợp đồng ngày 01/8/2012 có phần “năm 2018 ngày 04/4 chủ K làm lại hợp đồng mười số tiền 05 năm lên mức” và các phần viết này được viết đều bằng các màu mực khác nhau.

Mặt khác chị G cũng thừa nhận tại phiên tòa khi đi làm hợp đồng thuê đất, chị G và chị Phan Thị H và anh Lý Văn T2 đều thống nhất “cứ làm theo hợp đồng cũ” thời hạn thuê theo hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012 đều xác định là 05 (năm) năm một lần thuê.

Phù hợp với thực tế năm 2021 chị Phan Thị H khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Hà Minh H1 đã thông báo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H1. Phía Nguyên đơn và vợ chồng anh H1 đều khẳng định thời điểm chuyển nhượng đất, gia đình anh K không nói là thời hạn hợp đồng thuê đất còn đến ngày 04/4/2028, phía vợ chồng anh K cho rằng có ý kiến thời hạn thuê đất là 10 (mười) năm nên tiếp tục thuê nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh.

Xét thấy quá trình các bên thuê đất đã được thuê đất từ năm 2007 và việc thỏa thuận về thời hạn thuê đều xác lập thời hạn thuê là 05 (năm) năm, lời khai của Nguyên đơn phù hợp với lời khai của anh **Lý Văn T2** là bên thuê đất tại bản tự khai (BL số 33) khẳng định hợp đồng thuê ngày 01/8/2012 có thời hạn 5 năm đến ngày 01/8/2017 hết thời hạn hợp đồng và anh **Lý Văn T2** chỉ được cho vợ chồng anh **K** thuê quyền sử dụng đất lần thứ 2 với thời hạn thuê đến ngày 01/8/2022.

Vợ chồng anh **Hà Minh H1** cũng khẳng định tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng anh **K** biết nhưng không thông báo là thời hạn thuê đất đến năm 2028.

Hội đồng xét xử nhận định việc xác lập hợp đồng ngày 01/8/2012 có thỏa thuận thời hạn 05 (năm) năm một lần và đều thỏa thuận có việc nâng giá 02 năm/1 lần. Bị đơn khai là ngày 04/4/2018 bổ sung hợp đồng thời hạn 10 năm nhưng không xác định rõ giá thuê đất, thời điểm lên giá của từng lần thuê đất sau ngày 04/4/2018, không phù hợp với quy định tại Điều 704 của Bộ luật dân sự và không phù hợp với thỏa thuận đã ký kết ngày 01/8/2012 và không phù hợp với thực tế quản lý đất đất.

Tại phiên tòa Nguyên đơn và bị đơn cũng đều thừa nhận khi thỏa thuận kéo dài thời hạn của hợp đồng các bên đều thống nhất theo hợp đồng ngày 01/8/2012 đã ký kết, do vậy việc chị **G** cho rằng hợp đồng kéo dài 10 năm là không có cơ sở và trái với thỏa thuận đã được xác lập trong hợp đồng lập ngày 01/8/2012 mà không có thỏa thuận sửa đổi, hủy bỏ, thay thế điều khoản thời hạn đã xác lập thời hạn thuê là 05 (năm) năm.

Từ các căn cứ trên Hội đồng xét xử nhận định lời khai của Nguyên đơn là phù hợp với hợp đồng ngày 01/8/2012, phù hợp với thực tế quản lý đất và lời khai của anh **Lý Văn T2**, lời khai của vợ chồng anh **Hà Minh H1**.

Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định ngày 01/7/2018 kết thúc thời hạn thuê đất lần thứ nhất, các bên có kéo dài hợp đồng thêm 05 năm và hợp đồng kết thúc vào ngày 01/8/2022.

Căn cứ Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

**“Điều 713. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:**

*1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:*

*a) Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê”.*

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 01/8/2012 đối với phần đất của chị **Phan Thị H** được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án phía Nguyên đơn chị **H** rút phần yêu cầu trả lại mặt bằng thuê đất do đã chuyển nhượng hợp pháp cho vợ chồng anh **Hà Minh H1**. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện này.

[3.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại mục IV, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877, cấp ngày 21/10/2021 với lý do thời hạn thuê hợp đồng 10 năm tính từ ngày 04/4/2018 đến

ngày 04/4/2028 mới hết thời hạn hợp đồng, đang trong thời gian thuê nên việc chuyển nhượng cho vợ chồng anh **H1** là không đúng.

Tại phiên tòa anh **K** rút toàn bộ yêu cầu phản tố, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của anh **K**

[3.3]. Về yêu cầu độc lập của chị **Phạm Thị G** (tên gọi khác là **Phạm Thị Đ**), chị **Phạm Thị G** yêu cầu chị **Phan Thị H** bồi thường số tiền: 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng), cụ thể bao gồm tiền bồi thường thiệt hại gồm giá trị còn lại của khung sắt với số tiền: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) và tiền thuê đất 05 năm trung bình là: 10.000.000 đ/năm x 5 năm = 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng).

Hội đồng xét xử nhận định đối với yêu cầu độc lập của chị **G** yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn:

Căn cứ Khoản 5 Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định về nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất:

**“Điều 707. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất:**

*Bên thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:*

1. *Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.*
2. ....
5. *Trả lại đất đúng tình trạng như khi nhận sau khi hết thời hạn thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/8/2012 đã hoàn thành và hết hạn hợp đồng vào ngày 01/8/2022, do vậy vợ chồng anh **K** phải có trách nhiệm trả lại đất đúng tình trạng khi nhận đất.

Chị **Phạm Thị G** có thỏa thuận miệng khi kết thúc hợp đồng thuê đất hoặc thừa đất chuyển nhượng cho người khác thì nhà sắt thanh lý cho chị **H** hoặc chủ mới của thửa đất, trong trường hợp không thỏa thuận được thì sẽ tháo dỡ nhà sắt và phân đôn tay bằng gỗ do chị **H** hỗ trợ.

Chị **G** yêu cầu chị **Phan Thị H** bồi thường thiệt hại do đã đổ thêm phần đất thành mặt bằng với số tiền: 10.000.000 đ (mười triệu đồng) nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, việc chị **G** đổ đất thêm vào để tạo mặt bằng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh, sinh hoạt gia đình được thuận lợi, không có thỏa thuận chị **H** phải trả tiền công bồi đất khi kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở được chấp nhận được xem xét bồi thường về phần đất đã bổ sung tạo mặt bằng.

Mặt khác căn cứ hợp đồng ngày 01/8/2012 được ký với thời hạn 05 năm và đã kết thúc lần thuê thứ nhất, sau khi kết thúc thời hạn thuê đất vào ngày 01/8/2017 vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** cũng không đầu tư vào đất, không xây dựng thêm công trình trên đất thuê và cũng không có thỏa thuận về việc xử lý tài sản trên đất đã thuê nên yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là không có căn cứ được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị **Phạm Thị G** yêu cầu chị **Phan Thị H** phải bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất với số tiền: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng).

Về yêu cầu độc lập buộc chị **Phan Thị H** bồi thường thiệt hại với số tiền: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) tiền thuê nhà với cách tính: 10.000.000 đ /năm x 5 năm = 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa chị **G** rút phần yêu cầu độc lập này, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này

[3.4]. Về yêu cầu độc lập của anh **Hà Minh H1**: Yêu cầu vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** trả lại thửa đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền: 41.400.000 đ (bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền: 41.400.000 đ (bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng), anh **Hà Minh H1** rút yêu cầu độc lập đối với phần bồi thường, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập này của anh **H1**.

Đối với yêu cầu độc lập buộc vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** trả lại thửa đất đang thuê và tháo dỡ tài sản trên đất:

Xét thấy vợ chồng anh **H1** nhận chuyển nhượng thửa đất và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai theo đúng quy định pháp luật và được đăng ký biến động tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877-ngày 21/10/2021. Giữa anh **H1** và các bên đương sự không có tranh chấp về đất đai và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tài sản trên đất có thể tháo dỡ, di dời được và vợ chồng anh **Hà Minh H1** tại phiên tòa nêu ý kiến không tận dụng lại phần nhà sắt và tài sản trên đất do cần làm nhà mới trên thửa đất.

Phần diện tích đất hiện nay vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** đang thuê có diện tích là 75,5m<sup>2</sup> được xác định bằng các điểm 1-2-3-6-7-8-1, trong đó có 73,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9 và 1,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa 289, tờ bản đồ số 9 (có sơ đồ vị trí, hiện trạng kèm theo) và phần diện tích còn lại thuộc hành lang giao thông được xác định các điểm (3-4-5-6-3) gắn liền với việc thuê quyền sử dụng đất và gắn liền với tài sản trên đất đã thuê.

Do vậy Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh **Hà Minh H1** buộc vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại thửa đất được xác định bằng các điểm (1-2-3-4-5-6-7-8-1).

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do TAND Bắc Kạn tiến hành với tổng số tiền: 10.000.000 đ (mười triệu đồng), phần chi phí này anh **Hà Minh H1** tự nguyện chịu và đã nộp đủ phần chi phí này.

Chi phí định giá tài sản: căn cứ Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; yêu cầu độc lập của Chị **G** không được Tòa án chấp nhận, chị **Phạm Thị G** phải chịu chi phí định giá tài sản với số tiền: 2.000.000 đ (hai triệu đồng), xác nhận chị **Phạm Thị G** đã nộp đủ toàn bộ số tiền định giá tài sản.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do TAND huyện Na Rì tiến hành với chi phí: 1.600.000đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng), chị **Phan Thị H** tự nguyện chịu và đã nộp đủ toàn bộ chi phí này.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Do yêu cầu khởi kiện của chị **Phan Thị H** được chấp nhận do vậy chị **H** được trả lại toàn bộ án phí vụ kiện với số tiền: 300.000đ theo biên lai đã nộp số: 0001575, ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Na Rì.

Anh **Nguyễn Mạnh K** phải chịu án phí với số tiền: 300.000 đ theo biên lai đã nộp số 0000540, ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Na Rì.

Chị **Phạm Thị G** phải chịu án phí với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận với số tiền: 5% x 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) = 2.500.000 đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị **Phạm Thị G** đã nộp theo biên lai số 0001620, ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Na Rì.

Anh **Hà Minh H1** không phải chịu án phí vụ kiện, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 1.335.000đ theo biên lai thu số 0000013, ngày 20/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Kạn do anh **H1** rút một phần yêu cầu độc lập và một phần yêu cầu độc lập của anh **H1** được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lý lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\* Áp dụng Điều 26, 34, Điều 217 và Điều 244; Điều 147; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 424; Điều 482; Điều 689, Điều 704; Điều 706; Điều 707; Điều 712; Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 398, Điều 422, 482, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của chị **Phan Thị H** về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/8/2012 với vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** và chị **Phạm Thị G** (tên gọi khác **Phạm Thị Đ**) đối với phần diện tích đất thuê được xác định tổng diện tích là 75,5m<sup>2</sup> được xác định bằng các điểm (1-2-3-6-7-8-1), trong đó có 73,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9 và 1,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa 289, tờ bản đồ số 9; địa chỉ thửa đất: tổ **nhân dân N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của chị **Phan Thị H** về việc buộc vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** và chị **Phạm Thị G** (tên gọi khác **Phạm Thị Đ**) di dời tài sản trên đất trả lại mặt bằng thuê đất tại **tổ N, thị trấn Y, huyện N** với diện tích là  $75,5\text{m}^2$  được xác định bằng các điểm (1-2-3-6-7-8-1), trong đó có  $73,8\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9 và  $1,7\text{m}^2$  nằm trong thửa 289, tờ bản đồ số 9. Chị **H** có quyền khởi kiện lại trong một vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của anh **Nguyễn Mạnh K** về yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất đối với phần điều chỉnh tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 148877, ngày 21/10/2021 do **UBND huyện N** cấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị **Phạm Thị G** (tên gọi khác **Phạm Thị Đ**) về việc buộc chị **Phan Thị H** bồi thường thiệt hại đối với tài sản gắn liền với quyền sử dụng trên thửa đất thuê khi chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/8/2012 với số tiền: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng).

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của chị **Phạm Thị G** yêu cầu bồi thường tiền thuê đất với số tiền: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) khi chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/8/2012. Chị **Phạm Thị G** có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh **Hà Minh H1** buộc vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** và chị **Phạm Thị G** (tên gọi khác là **Phạm Thị Đ**) trả lại diện tích đất là  $75,5\text{m}^2$  được xác định bằng các điểm (1-2-3-6-7-8-1), trong đó có  $73,8\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9 và  $1,7\text{m}^2$  nằm trong thửa 289, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại **thôn N, thị trấn Y, huyện N, tỉnh Bắc Kạn**

Buộc vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** và chị **Phạm Thị G** phải tháo dỡ, di dời tài sản gồm nhà đặc điểm: mái lợp proximăng + mái lợp tôn thường; tường xây bằng gạch chỉ và một phần bằng tôn, một phần hàng rào lưới thép; nền nhà láng nền không đánh màu và các tài sản khác trên đất thuộc sở hữu của vợ chồng anh **K**.

Tài sản phải tháo dỡ trên đất được xác định theo các điểm (1-2-3-4-5-6-7-8-1).

(Hiện trạng đất và tài sản có mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án)

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của anh **Hà Minh H1** buộc vợ chồng anh **Nguyễn Mạnh K** phải bồi thường thiệt hại do vợ chồng anh **H1** phải thuê đất nơi khác và dựng nhà xưởng nơi khác để kinh doanh với số tiền: 41.400.000 đ (bốn mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng), anh **H1** có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do TAND Bắc Kạn tiến hành với tổng số tiền: 10.000.000 đ (mười triệu đồng), anh **Hà Minh H1** chịu phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ này. Xác nhận anh **H1** đã nộp đủ

Chi phí định giá tài sản: chị **Phạm Thị G** phải chịu chi phí định giá tài sản với số tiền: 2.000.000 đ (hai triệu đồng), xác nhận chị **Phạm Thị G** đã nộp đủ toàn bộ số tiền định giá tài sản.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do TAND huyện Na Rì xem xét thẩm định với chi phí: 1.600.000 đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng), chị **Phan Thị H** phải chịu phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ này. Xác nhận chị **Phan Thị H** đã nộp đủ.

#### 9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị **Phan Thị H** được trả lại toàn bộ tạm ứng án phí với số tiền: 300.000đ theo biên lai đã nộp số 0001575, ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Na Rì.

Anh **Nguyễn Mạnh K** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền: 300.000 đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai đã nộp số 0000540, ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Na Rì.

Chị **Phạm Thị G** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền: 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị **Phạm Thị G** đã nộp theo biên lai số 0001620, ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Na Rì.

Anh **Hà Minh H1** được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền: 1.335.000 đ (một triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000013, ngày 20/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Kạn.

*“Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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”.*

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án./.

#### Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn(02);
- THADS tỉnh Bắc Kạn.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Phòng KTNV TAT;
- Lưu: VP.

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

**Hoàng Hữu Truyền**

**Các hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn H5** – **Bế Ngọc Hùng**

**Hoàng Hữu Truyền**

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn(02);
- THADS tỉnh Bắc Kạn.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Phòng KTNV TAT;
- Lưu: VP.

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

**Hoàng Hữu Truyền**



**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn(02);
- THADS tỉnh Bắc Kạn.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Phòng KTNV TAT;
- Lưu: VP.

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

**Hoàng Hữu Truyền**



S