

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 370/2023/DS-PT

Ngày 30-11-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản
và yêu cầu tháo dỡ tài sản

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Duy Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 339/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tháo dỡ tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2023/DS-ST ngày 13/9/2023, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2022/QĐ-PT ngày 06/11/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Hồng N, sinh năm 1976; địa chỉ: D A, phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Hồng T, sinh năm 1968; địa chỉ: B T, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: H H, phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đào Ngọc M – Công ty L; địa chỉ: H H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trương Minh V, sinh năm 1992; địa chỉ: A T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1959; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Hồng N và đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N trình bày:

Vào ngày 17/7/2019 tôi có nhận chuyển nhượng 250m² diện tích đất tọa lạc tại phường T, thành phố B của ông Trương Minh V tại thửa đất số 626 (4A), tờ bản đồ 08, hiện đang đứng tên quyền sử dụng đất là ông Phạm Văn H. Khi nhận chuyển nhượng các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Tôi đã trả hết tiền chuyển nhượng và ông V đã bàn giao đất cho tôi quản lý sử dụng từ năm 2019 cho tới nay. Tuy nhiên, do đất tôi nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp nên chưa làm được thủ tục sang tên đổi chủ. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Phạm Văn H.

Quá trình sử dụng đất tôi có cho ông Lê Hồng T thuê đất để làm nhà kho, nhưng do mối quan hệ quen biết với ông T và làm ăn chung nên giữa tôi và ông T không làm hợp đồng thuê bằng văn bản và công chứng, các bên thỏa thuận miệng giá thuê đất từ 3.000.000 đồng đến 4.000.000 đồng/tháng nhưng tôi chưa nhận khoản tiền thuê nào, thời hạn thuê là 02 tháng, tôi cho ông T thuê đất từ khoảng tháng 02 năm 2020. Các tài sản trên đất là của ông T. Quá thời hạn thuê đất ông T không trả lại đất cho tôi nên tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê giữa tôi và ông T và buộc ông T tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại phần diện tích đất cho tôi. Theo diện tích đất tôi nhận chuyển nhượng là 250m² nhưng quá trình kiểm tra thẩm định đất thì diện tích ông T xây dựng chỉ có 244m². Vì vậy, tôi khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê tài sản giữa tôi và ông T, tôi yêu cầu ông T tháo dỡ tài sản và trả lại cho tôi diện tích đất 244m², đối với tiền thuê đất tôi không có yêu cầu gì. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Đ trình bày:

Ngày 17/07/2019 ông Lê Hồng T có mua của ông Trương Minh V 01 thửa đất nông nghiệp tại địa chỉ 3 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giá 600.000.000 đồng. Tại thời điểm đó, bà Lưu Thị Hồng N đang làm thuê cho ông Lê Hồng T và có quen biết với ông V nên bà N đã chủ động hỏi mua đất dùm ông T. Do tin tưởng bà N nên ông Lê Hồng T đã nhờ bà N kí giấy tờ chuyển nhượng viết tay với ông V, sau đó bà N đã viết lại giấy chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông T. Ngày giao dịch mua bán đất ông Lê Hồng T đã ra Ngân hàng A1 - chi nhánh Đ1 để rút tiền mặt về đưa trực tiếp cho ông V tại số C N, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk. Việc ông Lê Hồng T giao tiền và thực hiện giao dịch mua bán thửa đất nói trên có sự chứng kiến của nhiều người.

Ngày 25/12/2022 ông Lê Hồng T có kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thửa đất tại địa chỉ 3 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nói trên và nộp cho UBND phường T. Người kê khai, sử dụng đất và nộp thuế là ông Lê Hồng T.

Vào thời điểm tháng 02/2023 ông Lê Hồng T kiểm tra lại giấy tờ trong nhà thì phát hiện ra giấy tờ mua bán thửa đất nói trên giữa bà Lưu Thị Hồng N chuyển nhượng lại cho ông T đã bị đánh mất. Ngày 09/02/2023 ông Lê Hồng T đã trình báo việc mất tài sản là giấy mua bán viết tay nói trên tại Công an phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu ông T di dời tài sản và trả lại diện tích đất 244m² thì ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất 626 (4A), tờ bản đồ 08 diện tích 950m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là tôi nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B vào năm 2017, đã được chi nhánh V1 đăng ký đất đai chính lý biến động sang tên tôi. Tôi xác định tài sản trên là của cá nhân tôi. Vào ngày 20/8/2018 tôi có chuyển nhượng một phần diện tích 250m² trong diện tích 950m² đất nêu trên cho ông Trương Minh V, giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng. Ông V đã trả hết số tiền chuyển nhượng cho tôi và tôi đã giao đất cho ông V quản lý sử dụng. Tuy nhiên, do đất thuộc đất nông nghiệp nên diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên đất vẫn đứng tên tôi chưa làm thủ tục sang tên cho ông Trương Minh V.

Tôi được biết ông Trương Minh V đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lưu Thị Hồng N, còn bà N có chuyển nhượng cho ai thì tôi hoàn toàn không biết. Hiện nay phần đất trên tôi không cầm cố thế chấp cho ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh V trình bày: Vào ngày 20/8/2018 tôi có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất 250m² tại thửa đất số 626(4A) tờ bản đồ 08 diện tích 950m² tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Phạm Văn H. Giá nhận chuyển nhượng là 390.000.000 đồng, hai bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền và đất. Đến ngày 17/7/2019 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông H cho bà Lưu Thị Hồng N, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ tiền cho tôi, chúng tôi đã hoàn tất quyền và nghĩa vụ nên không còn liên quan gì tới vụ án.

Những người làm chứng ông Mậu Thanh D, ông Nguyễn Ngọc A, ông Lý Á đều trình bày: Ông Lê Hồng T là người mua đất và trả tiền cho chủ đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2023/DS-ST ngày 13/9/2023, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 472 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N.

Chấm dứt hợp đồng thuê tài sản bằng miệng giữa bà Lưu Thị Hồng N và ông Lê Hồng T. Buộc ông Lê Hồng T trả lại cho bà Lưu Thị Hồng N diện tích đất 244m² thuộc thửa đất số 626 (4A), tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận: phía đông giáp đất ông T1 dài 24,4m, phía Tây giáp đất ông T dài 24,4m, phía nam giáp đất ông H rộng 10m, phía Bắc giáp đường hẻm Nguyễn Phúc C rộng 10m.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lưu Thị Hồng N về việc yêu cầu ông Lê Hồng T tháo dỡ tài sản là nhà kho có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch kết

hợp đóng tôn, trụ kèo khung thép, mái lợp tôn, không đóng trần, nền bê tông xi măng có diện tích 195m². Mái hiên khung thép, mái lợp tôn diện tích 49m². Cửa sắt kết hợp hàng rào trước mặt ngang dài 10m. Tổng diện tích xây dựng là 244m². Buộc bà Lưu Thị Hồng N trả cho ông Lê Hồng T số tiền 525.434.144 đồng (*Năm trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi tư nghìn một trăm bốn mươi bốn đồng*)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Bà Lưu Thị Hồng N phải chịu 1.500.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản (bà N đã nộp đủ). Ông Lê Hồng T phải chịu 1.500.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Bà Lưu Thị Hồng N được nhận lại 1.500.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định và định giá sau khi thu được của ông T.

Về án phí: Bà Lưu Thị Hồng N phải chịu 25.017.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu không trăm mười bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/002659 ngày 31/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ bà Lưu Thị Hồng N còn phải nộp 22.517.000 đồng (*Hai mươi hai triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng*).

Bị đơn ông Lê Hồng T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2023, nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu ông Lê Hồng T phải tháo dỡ tài sản.

Ngày 27/9/2023 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông Lê Hồng T nhận chuyển nhượng đất từ ông Trương Minh V nhưng hợp đồng chuyển nhượng ông T đã bị mất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Lê Hồng T đã tạo lập tài sản và trên đất là kho, xưởng sản xuất từ năm 2019 đến nay không có tranh chấp. Ngày 06/04/2023 ông Lê Hồng T đã làm đơn xin xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất và được hộ dân ở liên kề và tổ trưởng TDP ký xác nhận về. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp diện tích 250m² tại địa chỉ 3 N, phường T, thành phố B ông Tuấn trực tiếp giao dịch và đưa tiền mặt cho ông Trương Minh V. Việc bà Lưu Thị H1 cho rằng cho ông T thuê đất của bà N là không có căn cứ, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N; bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lê Hồng T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2023/DS-ST ngày 13/9/2023, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Đ nộp trong thời hạn luật định; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Đ đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 17/7/2019, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Trương Minh V diện tích đất 250m² nằm trong phần đất 950m² tại thửa đất 626 (4A), tờ bản đồ 08, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, hiện nay phần đất này đang đứng tên ông Phạm Văn H. Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Văn H xác nhận đã chuyển nhượng phần diện tích 250m² trên cho ông Trương Minh V vào ngày 20/8/2018 và ông V cũng xác nhận chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích này cho bà Lưu Thị Hồng N vào ngày 17/7/2019. Các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng nhưng do là đất nông nghiệp nên khi chuyển nhượng chỉ là giấy viết tay. Các bên đã thừa nhận giao đất và giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn ông Lê Hồng T cho rằng, phần đất này ông T nhận chuyển nhượng từ ông V nhưng nhờ bà N đứng tên sau đó bà N viết lại giấy chuyển nhượng cho ông T nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Đối với lời trình bày của phía bị đơn và những người làm chứng cho rằng, ông T là người trực tiếp giao tiền cho ông Trương Minh V, tuy nhiên kết quả thu thập chứng cứ lấy lời khai của ông V xác định ông V là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng từ bà N. Nên lời trình bày của bị đơn và những người làm chứng là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm cho rằng, bà N là người có quyền sử dụng và quản lý đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng trên là phù hợp. Bà N cho rằng, cho ông T thuê đất để làm xưởng, hạn thuê là 02 tháng từ tháng 02 năm 2020, hai bên không làm hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Ông T cho rằng không thuê đất của bà N, tuy nhiên xét về nguồn gốc đất là do bà N nhận chuyển nhượng của ông V nên có căn cứ cho rằng ông T đã thuê đất của bà N. Hết thời hạn thuê ông T không trả đất là vi phạm hợp đồng thuê. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã tuyên chấm dứt hợp đồng thuê và bị đơn có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất 244m² đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của bà Lưu Thị Hồng N, Hội đồng xét xử thấy: Nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N yêu cầu ông Lê Hồng T tháo dỡ nhà kho đã xây dựng trên đất bà N đã nhận chuyển nhượng của ông V. Bản án sơ thẩm cho rằng, tài sản đã được xây dựng kiên cố và giá trị tài sản cao nên buộc bà N phải nhận tài sản và trả cho ông Lê Hồng T số tiền 525.434.144 đồng là thiếu căn cứ. Bởi lẽ, biên bản xác minh ngày 21/11/2023 tại UBND phường T, thành phố B xác định, việc ông T xây dựng nhà xưởng trên đất nông nghiệp là trái với quy định của luật đất đai năm 2013, thửa đất các bên đang tranh chấp hiện nay là đất trồng cây lâu năm. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Lê Hồng T tháo dỡ nhà kho có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch kết hợp đóng tôn, trụ kèo khung thép, mái lợp tôn, không đóng trần, nền bê tông xi măng có diện tích 195m². Mái hiên khung thép, mái lợp tôn diện tích 49m². Cửa sắt kết hợp hàng rào trước mặt ngang dài 10m, trên diện tích đất 244m² thuộc thửa đất số 626 (4A), tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để giao lại đất cho bà N là phù hợp.

[4] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N nên cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lưu Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Hồng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà Lưu Thị Hồng N không phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông Lê Hồng T phải chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Bà Lưu Thị Hồng N đã nộp đủ và đã chi hết nên được nhận lại 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông T.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N; bác toàn bộ kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Đ sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích nhận định trên.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Lê Hồng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N; bác toàn bộ kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2023/DS-ST ngày 13/9/2023, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ Điều 472 Bộ luật dân sự; Căn cứ 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị Hồng N.

Chấm dứt hợp đồng thuê tài sản bằng miệng giữa bà Lưu Thị Hồng N và ông Lê Hồng T. Buộc ông Lê Hồng T trả lại cho bà Lưu Thị Hồng N diện tích đất 244m² thuộc thửa đất số 626 (4A), tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận: phía đông giáp đất ông T1 dài 24,4m, phía Tây giáp đất ông T dài 24,4m, phía nam giáp đất ông H rộng 10m, phía Bắc giáp đường hẻm Nguyễn Phúc C rộng 10m.

Buộc ông Lê Hồng T phải tháo dỡ tài sản là nhà kho có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch kết hợp đóng tôn, trụ kèo khung thép, mái lợp tôn, không đóng trần, nền bê tông xi măng có diện tích 195m². Mái hiên khung thép, mái lợp tôn diện tích 49m². Cửa sắt kết hợp hàng rào trước mặt ngang dài 10m trên thửa đất số 626 (4A), tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Về chi phí tố tụng: Bà Lưu Thị Hồng N không phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông Lê Hồng T phải chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Bà Lưu Thị Hồng N đã nộp đủ và đã chi hết nên được nhận lại 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lưu Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/002659 ngày 31/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Lê Hồng T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lưu Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004718 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Ông Lê Hồng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004720 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Sâm

