

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 379/2023/DS-PT
Ngày 13-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 116/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 58/2023/TB-TA ngày 08 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 377/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồng H, sinh năm 1946; địa chỉ: số D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Bé B, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1970; địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: đường Đ, tổ D, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Tuyết N, sinh năm 1968; địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.
- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Hồng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồng H trình bày:

Ngày 10/4/2012, bà Hồng H và ông Nguyễn Duy K ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có nội dung: bà H cho ông K thuê diện tích đất khoảng 2.000m² thuộc thửa đất số 30, 113, 115, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01368QSDĐ/TU ngày 31/01/2000 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 01379QSDĐ/TU ngày 23/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ bà Hồng H. Giá thuê đất là 7.500.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 10/4/2012 đến ngày 10/4/2013. Sau khi ký kết hợp đồng, ông K quản lý, sử dụng phần diện tích đất thuê và thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho bà H. Hết thời hạn thuê đất 01 năm (ngày 10/4/2013), ông K và bà H không ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mới nhưng các bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012. Đến tháng 5/2019, ông K không thanh toán tiền thuê đất cho bà Hồng H mặc dù bà Hồng H đã nhiều lần nhắc nhở. Do ông K vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012 giữa bà Hồng H và ông Nguyễn Duy K; buộc ông Nguyễn Duy K thanh toán tiền thuê đất từ tháng 5/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 09/12/2022) là 43 tháng x 7.500.000 đồng/tháng = 322.500.000 đồng. Ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ diện tích đất thuê và trả lại hiện trạng cơ sở vật chất như thỏa thuận ban đầu khi thuê đất.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 30/11/2021 của Tòa án trên diện tích đất thuê có các tài sản gồm có: 02 nhà xưởng kết cấu mái tôn, cột sắt, vách tôn và tường gạch xây không tô, nền xi măng với tổng diện tích 2.195m²; 01 nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn, tường xây tô, nền gạch men, cửa sắt với diện tích 39m²; 01 nhà tạm có 05 phòng ngủ kết cấu tường gạch xây không tô, mái tôn, nền xi măng với diện tích 62,7m²; 02 nhà tạm kết cấu mái tôn, vách tôn với diện tích 47,1m²; 01 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm có kết cấu tường gạch xây không tô, nền xi măng, không có mái che với diện tích 10,5m² và 11 lò nung với diện tích 311,3m². Những tài sản này do bà Hồng H tạo lập và có trước thời điểm cho ông K thuê đất. Đối với 01 xe nâng, 01 máy múc đất, 03 máy ép đất, 03 hồ lô để xay đất là tài sản riêng của ông K, do ông K tạo lập nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông K phải di dời các tài sản này để trả lại diện tích đất thuê 3.183,5m² (trong đó diện tích 2.048m² thuộc thửa đất số 31; diện tích 735,6m² thuộc thửa đất số 113 và diện tích 399,6m² thuộc thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ số 33) cho bà Hồng H.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp gồm bản photo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01379QSDĐ/TU ngày 23/3/2000, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01368QSDĐ/TU ngày 31/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ bà **Hồng H**, bản photo các Biên nhận tiền ngày 27/3, ngày 29/4, ngày 29/6, ngày 27/7, 29/8, ngày 29/9; thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và phiếu **báo phát E**; bản sao hồ sơ cung cấp thông tin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01379QSDĐ/TU ngày 23/3/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01368QSDĐ/TU ngày 31/01/2000.

Bị đơn ông **Nguyễn Duy K** trình bày:

Trước đây ông **K** và bà **Lý Tuyết N** (con gái của bà **Hồng H**) là vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân với bà **N**, ông **K**, bà **N** và bà **Hồng H** có sản xuất, kinh doanh chung trên diện tích đất thuộc thửa đất số 30, 113, 115 và thửa đất số 31, cùng thuộc tờ bản đồ số 33. Ông **K**, bà **N** và bà **H** đầu tư công trình nhà xưởng trên đất và lò nung để sản xuất gạch. Sau đó, do làm ăn thua lỗ nên ông **K** và bà **H** cho người khác thuê lại phần lớn diện tích đất thuộc các thửa đất trên, ông **K** chỉ giữ lại khoảng hơn 2.000m² (chính là diện tích đất theo Mạnh trích lục địa chính ngày 28/01/2022 của Chi nhánh **Văn phòng Đ** (nay là thành phố) **T**) để kinh doanh. Khoảng năm 2012, do vợ chồng mâu thuẫn nên ông **K** và bà **N** ly hôn, về tài sản chung vẫn chưa giải quyết. Ngày 10/4/2012, ông **K** có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà **Hồng H**. Ông **K** thuê của bà **H** diện tích đất khoảng hơn 2.000m² thuộc thửa đất số 30, 113, 115 và thửa đất số 31, cùng thuộc tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại **phường K**, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên. Thời hạn thuê là 01 năm, giá thuê là thực tế là 15.000.000 đồng/tháng nhưng do đất này có ½ là tài sản chung của ông **K** và bà **N** nên ông **K** chỉ phải trả ½ tiền thuê cho bà **H** nên trong hợp đồng ghi giá thuê là 7.500.000 đồng/tháng. Phần đất ông **K** thuê của bà **Hồng H** là tài sản của bà **Hồng H**; phần đất còn lại có lò gạch là tài sản chung của ông **K** và bà **N** nhưng đã cho người khác thuê (không liên quan đến diện tích đất ông **K** thuê của bà **H**). Sau khi hết hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì hai bên không ký thêm hợp đồng nào khác nhưng ông **K** vẫn tiếp tục sử dụng đất. Do làm ăn thua lỗ và do ảnh hưởng của dịch bệnh **C – 19** nên ông **K** không có tiền thanh toán tiền thuê hàng tháng cho bà **Hồng H**. Các tài sản trên đất thuê theo như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 của Tòa án là do ông **K**, bà **N** và bà **Hồng H** cùng tạo lập. Đối với các máy móc như 01 xe nâng, 01 máy mức đất, 03 máy ép đất, 03 hồ lô để xay đất là tài sản riêng của ông **K**.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà **Hồng H**, ông **K** đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012, đồng ý thanh toán cho bà **H** số tiền 322.500.000 đồng; yêu cầu bà **H** phải hỗ trợ cho ông **K** chi phí di dời tài sản trên đất với số tiền 100.000.000 đồng. Trường hợp bà **Hồng H** quản lý, sử dụng tài sản thì thanh toán lại giá trị tài sản cho ông **K** theo kết quả định giá của Hội

đồng định giá thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên và kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần T.

Ông K không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Tuyết N trình bày:

Trước đây, bà N và ông K là vợ chồng và đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 162/2012/QĐST-HNGĐ ngày 07/6/2012 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Khi ly hôn về tài sản chung vợ chồng tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong thời kỳ hôn nhân, bà N, ông K và bà Hồng H đầu tư xây dựng nhà xưởng và lò nung để sản xuất gạch trên thửa đất số 30, 113, 115, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01368QSDĐ/TU ngày 31/01/2000 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01379QSDĐ/TU ngày 23/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Hồng H. Do làm ăn thua lỗ nên bà N, ông K và bà H cho người khác thuê để sản xuất kinh doanh. Năm 2012, bà N và ông K ly hôn. Ngày 10/4/2012, mẹ bà N là bà Hồng H ký hợp đồng cho ông K thuê quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất nêu trên để kinh doanh, giá thuê đất là 15.000.000 đồng/tháng. Trong phần xây dựng lò gạch có một phần xây trên phần đất của vợ chồng bà N và ông K nên ông K chỉ phải trả tiền thuê đất đối với phần đất của bà Hồng H với số tiền 7.500.000 đồng/tháng cho bà Hồng H. Bà N thống nhất ý kiến trình bày của ông K về tài sản trên thửa đất là của bà N và ông K, còn máy móc thiết bị trong nhà xưởng là của ông K. Từ khi ly hôn, bà N và ông K chưa giải quyết về phần tài sản chung nhưng bà N không tranh chấp những tài sản trên đất với ông K. Bà N đồng ý giao những tài sản này cho bà H sử dụng, không yêu cầu bà H thanh toán giá trị cho bà N. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà N không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng H đối với bị đơn ông Nguyễn Duy K về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012 giữa bà Hồng H với ông Nguyễn Duy K.

2.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy K phải di dời 01 xe nâng, 01 máy mức đất, 03 máy ép đất, 03 hồ lô để xây đất, trả lại diện tích đất thuê 3.183,5m² (trong đó diện tích 2.048m² thuộc thửa đất số 31; diện tích 735,6m² thuộc thửa đất số 113 và diện tích 399,6m² thuộc thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại phường K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn bà Hồng H.

2.2. Bà **Hồng H** được quyền quản lý, sử dụng nhà xưởng thứ nhất với diện tích 1.540,6m² có kết cấu mái tôn, cột sắt, tường xây tô một phần và vách tôn một phần, nền xi măng; 11 lò nung gốm với diện tích 311,3m²; nhà tạm với diện tích 23,9m² và nhà tạm với diện tích 23,2m² cùng có kết cấu mái tôn, vách tôn, nền xi măng; 01 nhà tạm có 05 phòng ngủ với diện tích 62,7m² có kết cấu tường gạch xây không tô, mái tôn, nền xi măng; 01 nhà vệ sinh và 01 nhà tắm với diện tích 10,5m² có kết cấu tường gạch xây không tô, nền xi măng, không có mái. Nhà xưởng thứ hai với diện tích 654,4m² có kết cấu mái tôn ½ vách tường xây + ½ vách tôn, mái tôn, nền xi măng; 01 nhà cấp 4 với diện tích 39m² có kết cấu tường xây tô, mái tôn, nền gạch men, cửa sắt thuộc các thửa đất số 30, 113, 115 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại **phường K**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương**, (có bản vẽ kèm theo).

2.3. Ông **Nguyễn Duy K** có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho bà **Hồng H** với số tiền 322.500.000 đồng (ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2.4. Bà **Hồng H** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Nguyễn Duy K** số tiền 851.061.700 đồng (tám trăm năm mươi một triệu không trăm sáu mươi một nghìn bảy trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/12/2022, nguyên đơn bà **Hồng H** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Hồng H** là ông **Nguyễn Văn Bé B** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông **Nguyễn Duy K** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chỉ thể hiện ông **K** thỏa thuận với bà **H** thuê quyền sử dụng đất, không thể hiện thuê tài sản trên đất. Căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “*Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê*”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông **K** thừa nhận các tài sản trên được tạo lập vào năm 2010, có trước thời điểm ông **K** thuê đất nên đây là các tình tiết được đương sự

thừa nhận nên không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy, sau khi các bên giao kết hợp đồng, bà H đã giao quyền sử dụng đất và các tài sản trên cho ông K quản lý, sử dụng. Căn cứ khoản 1 Điều 484 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì ông K phải có nghĩa vụ bàn giao lại tài sản thuê cho bà H là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giống như hiện trạng ban đầu. Ông K cho rằng các tài sản trên đất là tài sản chung của ông K, bà H và bà N nhưng không có chứng cứ chứng minh và không yêu cầu chia tài sản chung xác định phần quyền sở hữu của ông K. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông K bàn giao lại tài sản cho bà H quản lý là có cơ sở. Trường hợp ông K có tranh chấp tài sản chung chưa chia với bà H, bà N thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông K, bà N xác định đây là tài sản chung của ông K, bà N, bà H và xác định tỷ lệ của từng người được hưởng, cụ thể ông K 50%, bà N 25%, bà H 25% giá trị tài sản là không có cơ sở và giải quyết trong cùng một vụ án là vượt quá yêu cầu khởi kiện quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa, ông K, bà N cho rằng tài sản này được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân với bà N, ông K; năm 2012, vợ chồng ly hôn chưa chia tài sản chung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chia tỷ lệ tài sản của vợ, chồng sau khi ly hôn trong vụ án dân sự là không phù hợp.

Về án phí: bà H sinh năm 1946 thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn án phí. Đối với phần bà N được hưởng trong khối tài sản chung, bà N tự nguyện giao cho bà H quản lý, sử dụng. Như vậy, bà H chỉ được miễn án phí đối với phần tài sản của bà H được nhận trong khối tài sản. Đối với phần bà N tự nguyện giao cho bà H, bà H phải nộp án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm miễn án đối với phần bà H được nhận từ bà N là không đúng quy định pháp luật và gây thất thoát đến lợi ích của Nhà nước.

Ngoài ra, vụ án này quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” nên khi Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo phân tích trên thì cần áp dụng án phí đúng quy định tại khoản 4 Điều 26 và khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H thanh toán cho ông K số tiền 851.051.700 đồng đối với phần tài sản ông K được hưởng và tính án phí, gây ảnh hưởng hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là trái với quy định của pháp luật nên kháng cáo của bà H là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, buộc bị đơn giao trả quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho nguyên đơn và tính lại án phí cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của nguyên đơn bà **Hồng H** làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bị đơn ông **Nguyễn Duy K** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông **K** theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của bà **Hồng H**, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Bà **Hồng H** là người quản lý, sử dụng các thửa đất số 30, 113, 115, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01368QSDĐ/TU ngày 31/01/2000 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01379QSDĐ/TU ngày 23/3/2000 tọa lạc tại **phường K**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương**.

Ngày 10/4/2012, bà **Hồng H** và ông **Nguyễn Duy K** ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có nội dung: bà **H** cho ông **K** thuê diện tích đất hơn 2.000m²; giá thuê 7.500.000 đồng/tháng; thời hạn thuê từ ngày 10/4/2012 đến ngày 10/4/2013. Tuy hợp đồng không ghi rõ diện tích đất 2.000m² thuộc thửa đất nào nhưng các đương sự đều thừa nhận chính là diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 3.183,5m² thuộc các thửa đất số 113, 115 và thửa đất số 31, cùng tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại **phường K**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương**. Sau khi hết thời hạn thuê, bà **H** và ông **K** không ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mới mà vẫn tiếp tục thực hiện thuê đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012.

Từ tháng 5/2019, ông **K** không trả tiền thuê đất nên bà **Hồng H** khởi kiện ông **K** để yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012, yêu cầu ông **K** thanh toán tiền thuê đất từ tháng 5/2019 đến ngày 09/12/2022 (43 tháng) với số tiền 322.500.000 đồng và yêu cầu ông **K** bàn giao lại các tài sản cố định trên đất, đồng thời di dời các tài sản gồm 01 xe nâng, 01 máy mức đất, 03 máy ép đất, 03 hồ lô để trả lại diện tích đất thuê cho bà **H**.

[3.2] Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương** đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hồng H** đối với bị đơn ông **Nguyễn Duy K** về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012 giữa bà **Hồng H** với ông **Nguyễn Duy K**.

Buộc bị đơn ông **Nguyễn Duy K** phải di dời 01 xe nâng, 01 máy mức đất, 03 máy ép đất, 03 hồ lô để xây đất, trả lại diện tích đất thuê 3.183,5m² (trong đó diện tích 2.048m² thuộc thửa đất số 31; diện tích 735,6m² thuộc thửa đất số 113 và diện tích 399,6m² thuộc thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại phường K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn bà **Hồng H**.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà **Hồng H** và bị đơn ông **Nguyễn Duy K** không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phần này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3.3] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Hồng H** là ông **Nguyễn Văn Bé B** xác định chỉ kháng cáo đối với 50% giá trị tài sản có định được trị giá thành tiền là 851.061.700 đồng trong tổng giá trị tài sản được Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định là 1.702.123.400 đồng gồm:

- 01 nhà xưởng thứ nhất có diện tích 1.540,6m², trị giá: 997.538.500 đồng;
- 01 nhà xưởng thứ hai có diện tích 654,4m², trị giá: 423.724.000 đồng;
- 02 nhà tạm có diện tích 47,1m², trị giá: 19.546.500 đồng;
- 01 nhà tạm 05 phòng ngủ có diện tích 62,7m², trị giá: 20.816.400 đồng;
- 01 nhà vệ sinh và 01 nhà tắm có diện tích 10,5m², trị giá: 2.520.000 đồng;
- 01 nhà cấp 4 có diện tích 39m², trị giá: 78.078.000 đồng.
- 11 lò nung gồm trị giá: 159.900.000 đồng.

Trong quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết, bị đơn ông **Nguyễn Duy K** đã tự ý bán các tài sản gồm: 01 nhà xưởng thứ nhất có diện tích 1.540,6m²; 01 nhà xưởng thứ hai có diện tích 654,4m²; 02 nhà tạm có diện tích 47,1m²; 01 nhà tạm 05 phòng ngủ có diện tích 62,7m²; 01 nhà vệ sinh và 01 nhà tắm có diện tích 10,5m² cho ông **Hồng Thanh H1** và ông **Hồng Thanh H1** đã tháo dỡ toàn bộ tài sản trên. Ngày 02/8/2023, Hội đồng định giá cấp phúc thẩm định giá và kết luận các tài sản trên không còn giá trị sử dụng nên không thể định giá. Do đó, ông **K** phải gánh chịu hậu quả này. Ông **K** có 50% giá trị (của 01 nhà xưởng thứ nhất có diện tích 1.540,6m²; 01 nhà xưởng thứ hai có diện tích 654,4m²; 02 nhà tạm có diện tích 47,1m²; 01 nhà tạm 05 phòng ngủ có diện tích 62,7m²; 01 nhà vệ sinh và 01 nhà tắm có diện tích 10,5m²) với số tiền 732.072.700 đồng, giá trị còn lại 50% với số tiền 732.072.700 đồng là của bà **H** và bà **N** được nhận. Bà **N** tự nguyện giao tài sản được hưởng (với giá trị 25%) của mình cho bà **H**, không yêu cầu bà **H** bồi hoàn giá trị nên bà **H** được toàn quyền sở hữu giá trị tài sản được tính bằng tiền là 732.072.700 đồng. Do ông **Nguyễn Duy K** đã tự ý bán tài sản trên cho người khác nên ông **K** phải trả cho bà **Hồng H** số tiền 732.072.700 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **H** là ông **Nguyễn Văn Bé B** tự nguyện chỉ yêu cầu ông **K** thanh toán số tiền 270.000.000 đồng, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với tài sản hiện còn gồm: 01 nhà cấp 4 có diện tích 39m² trị giá: 78.078.000 đồng; 11 lò nung gốm trị giá: 159.900.000 đồng, tổng cộng: 237.978.000 đồng; bà H cho rằng ông K xây dựng nhà và lò gốm không xin phép và xây dựng trên đất nông nghiệp nên không đồng ý thanh toán ½ giá trị cho ông K là không có căn cứ. Bởi lẽ, căn nhà cấp 4 và 11 lò gốm được xây dựng trên đất của bà H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, giấy tờ hợp pháp nào của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương lập biên bản xử lý ông K về việc xây dựng trái phép, buộc bắt buộc phải tháo dỡ. Vì vậy, chia cho ông K 50% giá trị bằng tiền là 118.989.000 đồng, bà H nhận tài sản bằng hiện vật là nhà cấp 4 và 11 lò gốm có giá trị: 237.978.000 đồng, còn lại 50% bà H và bà N được nhận là 118.989.000 đồng.

[4] Từ những phân tích và lập luận trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồng H.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Hồng H là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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 nên nguyên đơn bà Hồng H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở Tòa án cấp sơ thẩm với số tiền 47.000.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Duy K phải chịu, do nguyên đơn bà Hồng H đã tạm ứng số tiền trên nên bị đơn ông Nguyễn Duy K phải nộp số tiền 47.000.000 đồng để thanh toán lại cho nguyên đơn bà Hồng H.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ở Tòa án cấp phúc thẩm với số tiền 2.800.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Duy K phải chịu.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồng H.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

- Các Điều 5, 26, 35, 147, 157, 165, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 428, 482 của 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 khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hồng H** đối với bị đơn ông **Nguyễn Duy K** về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012 giữa bà **Hồng H** và ông **Nguyễn Duy K**.

2.1. Buộc bị đơn ông **Nguyễn Duy K** phải di dời 01 xe nâng, 01 máy mức đất, 03 máy ép đất, 03 hồ lô để xây đất trả lại diện tích đất thuê 3.183,5m² (trong đó diện tích 2.048m² thuộc thửa đất số 31; diện tích 735,6m² thuộc thửa đất số 113 và diện tích 399,6m² thuộc thửa đất số 115, cùng tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại **phường K**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương** cho nguyên đơn bà **Hồng H**.

2.2. Bà **Hồng H** được quyền quản lý, sở hữu 11 lò nung với diện tích xây dựng 311,3m² và 01 nhà cấp 4 với diện tích 39m² có kết cấu tường xây tô, mái tôn, nền gạch men, cửa sắt thuộc một phần thửa đất số 113 và một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại **phường K**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương**. Đồng thời, bà **Hồng H** có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Duy K** với số tiền 118.989.000 đồng (một trăm mười tám triệu chín trăm tám mươi chín nghìn đồng), (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Ông **Nguyễn Duy K** có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho bà **Hồng H** với số tiền 322.500.000 đồng (ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2.4. Ông **Nguyễn Duy K** có nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản do ông **K** tự ý tháo dỡ không còn giá trị sử dụng cho bà **Hồng H** với số tiền 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng).

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

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm: bị đơn ông **Nguyễn Duy K** phải chịu số tiền 47.000.000 đồng (bốn mươi bảy triệu đồng) để trả lại cho bà **Hồng H**.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm: bị đơn ông **Nguyễn Duy K** phải chịu số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Hồng H** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông **Nguyễn Duy K** phải chịu số tiền 27.700.000 đồng (hai mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

III. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà **Hồng H** không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Tâm