

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 155/2024/DS-PT  
Ngày 26-3-2024  
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: Bà Trần Thị Thắm

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Văn Luật

Ông Phan Trí Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Hoàng Khang - 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 26 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 593/2023/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2024/QĐ-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 206/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Văn Thị Tuyết P, sinh năm 1963

2. Ông Nguyễn Quảng Đ, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: số nhà K, tổ F, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958

Địa chỉ: số nhà K, tổ F, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1974;

3. Ông Đào Minh P1, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: số A đường Đ, phường Đ, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953;

5. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Ông Huỳnh Út B1, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ thường trú: ấp H, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; cùng địa chỉ liên lạc: ấp R, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7. Bà Vương Thị Mỹ L1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8. Bà Phạm Hoài T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P; ông Nguyễn Quảng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, các nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Quảng Đ thống nhất trình bày:*

Do quen biết nên vào ngày 01/8/2019, ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị Tuyết P và ông Nguyễn Quảng Đ (sau đây gọi tắt là ông H, bà P, ông Đ) đã ký hợp đồng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Tuấn A (sau đây gọi tắt là ông Tuấn A) thuê các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông H, bà P và ông Đ, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 499, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.143,2m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 680760, số vào sổ cấp GCN: CS09028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp bà Văn Thị Tuyết P ngày 09/8/2019, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến 01/8/2025. Ông Tuấn A có đặt cọc số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

- Thửa đất số 500, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.477,3m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 469438, số vào sổ cấp GCN: CS08209 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 26/09/2018, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá thuê 10.000.000đ/tháng, thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến 01/8/2025. Ông Tuấn A có đặt cọc số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

- Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.482,3m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 978448, số vào sổ cấp GCN: CS05752 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 06/02/2017, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá thuê 10.000.000đ/tháng, thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến 01/8/2025, số tiền ông Nguyễn Tuấn A đặt cọc 30.000.000 đồng.

- Một phần thửa đất số 427, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.360,6m<sup>2</sup> (chiều 30m x 80m) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 978417, số vào sổ cấp GCN: CS07601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 23/01/2017, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá thuê 30.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ ngày 01/8/2019 đến 01/8/2025. Ông Nguyễn Tuấn A đặt cọc 90.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, thời gian thanh toán tiền thuê cho cả 04 hợp đồng được thực hiện từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng theo hình thức chuyển khoản. Ông Nguyễn Tuấn A còn tự viết cam kết *“nếu bên thuê trả tiền thuê không đúng hạn theo hợp đồng thì hợp đồng sẽ không còn hiệu lực, bên thuê mất tiền cọc và phải bàn giao mặt bằng trong thời hạn 30 ngày, không đòi bồi thường bất cứ điều gì”*.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã bàn giao đất, bị đơn tiến hành xây dựng nhà tạm phục vụ cho nhu cầu thuê đất. Tuy nhiên, trong quá trình thuê đất, ông Tuấn A luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất. Ngày 18/07/2020, ông Tuấn A lập Bản cam kết có nội dung: *“Tôi Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1977 tại Vĩnh Phúc có thuê của anh H 04 khu đất ( 03 khu A + 01 khu A) với số tiền 70.000.000 đồng/tháng, hiện nay tôi còn thiếu tiền thuê đất số tiền 268.000.000đ (hai trăm sáu mươi tám triệu đồng). Tiền thuê lịch thanh toán như sau: Ngày 30/07/2020, tôi thanh toán 268.000.000đ (hai trăm sáu mươi tám triệu đồng). Nếu không trả tiền đúng thời hạn trên thì hợp đồng sẽ không còn hiệu lực, trong 10 ngày tôi phải di dời nhà trả lại mặt bằng cho anh H. Nếu tôi không dời nhà thì xem như tôi bỏ, anh H có toàn quyền sử dụng, tôi không đòi bồi thường bất cứ thứ gì”*.

Đến ngày 23/09/2020, ông Tuấn A cùng chị gái và anh rể là Nguyễn Thị Kim L và Đào Minh P1 cùng lập bản cam kết thanh toán có nội dung: *“Tính đến ngày 01/10/2020, anh Tuấn A còn nợ anh H 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng) của hợp đồng thuê đất tại xã A và phía sau 03 khu đất ở xã A.... Từ ngày 01 – 12/10/2020, anh Tuấn A trả hết số nợ trên và ký lại hợp đồng thuê đất ở A (đã ký ngày 01/8/2019) và 03 hợp đồng thuê đất ở A... nếu anh Tuấn A không trả tiền đúng hạn thì chúng tôi đồng ý thanh lý hợp đồng đã ký giữa anh H và anh Tuấn A. Bên anh Tuấn A sẽ bàn giao lại nguyên trạng mặt bằng đã ký trước khi thuê, không để người ở lại trên mặt bằng thuê”*.

Tuy nhiên, sau khi viết cam kết nhưng ông Tuấn A vẫn liên tục vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê, không trả đất cho gia đình ông H.

Vì vậy, bà P và ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Hợp đồng cho thuê đất ngày 01/08/2019 đã ký giữa ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tuấn A đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.143,2m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 680760, sổ vào sổ cấp GCN: CS09028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp bà Văn Thị Tuyết P ngày 09/8/2019, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng cho thuê đất ngày 01/08/2019 đã ký giữa ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Quảng Đ với ông Nguyễn Tuấn A đối với thửa đất số 500, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.477,3m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 469438, sổ vào sổ cấp GCN: CS08209 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 26/09/2018, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng cho thuê đất ngày 01/08/2019 đã ký giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.482,3m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 978448, sổ vào sổ cấp GCN: CS05752 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 06/02/2017, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng cho thuê đất ngày 01/08/2019 đã ký giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A đối với một phần thửa đất số 427, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.360,6m<sup>2</sup> (chiều 30m x 80m) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 978417, sổ vào sổ cấp GCN: CS07601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 23/01/2017, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Hiện nay, ông Tuấn A còn nợ tiền thuê đất đối với phần đất tại xã A tính từ ngày 12/10/2020 tạm tính đến ngày 12/06/2022 tổng cộng là 558.000.000 đồng (bao gồm: tiền thuê tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày 12/10/2021 là 12 tháng, giá thuê 30.000.000 đồng/ tháng = 360.000.000 đồng; tiền thuê tính từ ngày 13/10/2021 tạm tính đến ngày 13/06/2022 là 06 tháng, giá thuê tăng 10% là 33.000.000 đồng = 198.000.000đ).

Đối với phần đất tại xã A tính từ ngày 12/10/2020 tạm tính đến ngày 13/06/2022 số tiền 186.000.000 đồng (tiền thuê đất được tính: Thời hạn từ ngày 12/10/2020 tính đến ngày 12/10/2021 là 12 tháng, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng = 120.000.000đ. Từ ngày 13/10/2021 tạm tính đến ngày 13/06/2022 là 06 tháng, giá thuê tăng 10% là 11.000.000 đồng = 66.000.000 đồng).

Ngoài ra, tại Bản cam kết thanh toán ngày 29/9/2020 thì ông Tuấn A cam kết từ ngày 01/10/2020 đến ngày 12/10/2020 sẽ phải trả hết số tiền 300.000.000 đồng nhưng đến nay chưa thực hiện nên phải chịu tiền lãi theo quy định là 10%/năm, thành tiền: 300.000.000 đồng x lãi suất 0,833% x 18 tháng = 44.982.000 đồng.

Tổng cộng ông Nguyễn Tuấn A phải thanh toán sau khi chấm dứt các hợp đồng thuê là:  $558.000.000đ + 186.000.000đ + 44.982.000đ = 788.982.000đ$ .

\* Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2023, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 300.000.000 đồng (theo Bản cam kết thanh toán ngày 23/9/2020) và 87.465.000 đồng tiền lãi phát sinh tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/9/2023), tổng cộng là 387.465.000 đồng và thanh toán tiền thuê đất tính từ ngày 12/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/9/2023), tổng cộng là 1.492.000.000 đồng, giảm trừ cho bị đơn 140.000.000 đồng (thiệt hại do dịch Covid-19 gây ra đến hoạt động kinh doanh), còn lại 1.352.000.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu bị đơn thanh toán là: 387.465.000 đồng + 1.352.000.000 đồng = 1.739.465.000 đồng.

*2. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Tuấn A và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bị đơn xác nhận giữa hai bên có ký các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nội dung hợp đồng, các điều khoản cam kết trách nhiệm của mỗi bên như nguyên đơn trình bày.

Tại thời điểm thuê, do hai bên đều là chỗ quen biết nên chưa lập hợp đồng thuê, chỉ thỏa thuận miệng. Ngày 01/7/2019, bị đơn bắt đầu cho thi công, xây dựng các công trình trên đất thuê để chuẩn bị cho việc sản xuất, kinh doanh. Đến ngày 15/01/2020, hai bên thống nhất ký hợp đồng thuê bằng giấy tay trước rồi ra công chứng sau, thời hạn thuê theo hợp đồng là 06 năm, tính từ 01/8/2019.

Bị đơn thuê đất nhằm phục vụ làm nhà xưởng sản xuất gạch và kinh doanh các dịch vụ khác. Bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn tiến hành ký hợp đồng thuê đất tại văn phòng công chứng để bị đơn tiến hành thủ tục xin phép xây dựng công trình nhà xưởng, đăng ký mua điện, nước tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, nguyên đơn đưa ra nhiều lý do để gây khó khăn, không thực hiện ký hợp đồng thuê có công chứng theo quy định cho bị đơn.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Tuấn A đã giao cho nguyên đơn ông H tổng số tiền 560.000.000 đồng và đầu tư tài sản trên đất hơn 1.000.000.000 đồng. Do việc ký hợp đồng giữa hai bên chỉ là giấy tay, không được công chứng, chứng thực, phần đất ông thuê của nguyên đơn đều là đất nông nghiệp nên ông Tuấn A không thực hiện được thủ tục hành chính để phục vụ kinh doanh. Ông Tuấn A đề nghị nguyên đơn có nghĩa vụ phải hoàn tất thủ tục ra công chứng để ký hợp đồng thuê cho ông theo đúng thỏa thuận đã ký tại giấy thuê tay lập ngày 15/01/2020 (ghi trên giấy là ngày 01/8/2019) để ông hoàn tất các thủ tục pháp lý để tiến hành các hoạt động sản xuất, kinh doanh trên đất thuê.

Trường hợp nếu nguyên đơn đòi lại đất thuê thì yêu cầu có nghĩa vụ thanh toán tiền đầu tư công trình xây dựng trên các thửa đất thuê với số tiền 1.380.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền thuê nhân công trông coi công trình xây dựng trên đất và tiền điện trong suốt thời gian từ đó cho đến nay.

Đối với các khoản tiền điện của những người thuê đất của nguyên đơn mà ông thu giùm cho nguyên đơn thì ông đã hoàn trả đủ cho nguyên đơn.

### *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

#### *3.1. Ông Nguyễn Văn H:*

Ông là chồng của bà P và là cha ruột của ông Đ. Ông H là người trực tiếp ký các hợp đồng thuê với ông Nguyễn Tuấn A.

Tại thời điểm thỏa thuận cho ông Tuấn A thuê quyền sử dụng đất thì ông H có cho một số người thuê như ông L2, ông P, ông T1 và hợp đồng với những người này vẫn còn hiệu lực. Khi đó, ông có thông báo cho ông Tuấn A biết và ông Tuấn A vẫn đồng ý thuê đất với điều kiện sẽ là người được thu tiền thuê của những người thuê đất này, coi như là việc chuyển nhượng quyền cho thuê. Theo đó thời hạn thuê được tính từ ngày 01/8/2019 và từ ngày đó ông Tuấn A được quyền thu tiền thuê đất của những người đang thuê trên đất. Đồng thời, ông Tuấn A có nghĩa vụ phải thanh toán toàn bộ tiền thuê quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong hợp đồng cho nguyên đơn.

Những người thuê đất có biết thỏa thuận thuê đất giữa ông và ông A. Những người này đều biết và chấp nhận. Ông có gọi điện cho từng người nói từ tháng 8/2019 ông A sẽ được thu tiền thuê mặt bằng, những người này cũng đồng ý. Tuy nhiên, do ông A không trả tiền thuê đất cho ông nên cuối năm 2019 ông có báo với từng người thuê đất là không thanh toán tiền thuê cho ông A nữa mà thanh toán trực tiếp cho ông.

Ông H xác nhận có nhận của ông Tuấn A tổng số tiền 595.000.000 đồng, trong đó nhận tiền mặt 25.000.000 đồng và nhận chuyển khoản 570.000.000 đồng.

Trong quá trình thuê đất, ông Tuấn A luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù được nhắc nhở nhiều lần. Nay ông H cũng hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H không có yêu cầu độc lập.

#### *3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Đào Minh P1:*

Vợ chồng ông bà là chị ruột, anh rể của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A. Việc ông Nguyễn Tuấn A thuê đất của gia đình bà P, ông Đ và ông H thì các bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm với nhau, chứ vợ chồng ông bà không biết gì và cũng không liên quan gì đến việc thuê đất này. Ngày 23/9/2020, ông Tuấn A và ông H có nhờ ông bà ký vào mặt sau của “Bản cam kết thanh toán” với tư cách là người chứng kiến sự việc.

Ông P1, bà L cùng xác định không liên quan, không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến việc thuê đất nêu trên.

#### *3.3. Ông Nguyễn Văn B và bà Ngô Thị N:*

Vợ chồng ông bà đã được bị đơn ông Nguyễn Tuấn A cho ở nhờ trên 02 căn nhà tạm phía giáp sau (giáp với đường đất 7m), thuộc thửa số 499, tờ bản đồ số 11 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Căn nhà tạm này ông Nguyễn Tuấn A không

có thu tiền thuê từ ông bà. Ông bà không có xây cất gì trên khuôn viên đất được cho ở nhờ. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông bà không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì.

#### *3.4. Ông Huỳnh Út B1:*

Ông ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Văn H (chồng của bà Văn Thị Tuyết P), với hạn thuê 02 năm kể từ ngày 05/5/2021. Hai bên thoả thuận, cứ sau mỗi 02 năm ký Hợp đồng gia hạn 01 lần. Giá thuê đất hiện nay là 16.000.000 đồng/tháng. Khuôn viên thuê có chiều ngang tiếp giáp đường DH606 là 17m ngang, chiều sâu 40m. Tứ cận khu đất thuê như sau: hướng Đông giáp thửa số 20; hướng Nam giáp đường DH606; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 126 và thửa số 500; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 500. Khi thuê đất là đất trống.

Sau khi thuê đất, ông đã dựng 02 căn chòi lá trên đất và kinh doanh quán cơm và nước giải khát. Ông B1 xác định bản thân không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

#### *3.5. Bà Phạm Hoài T:*

Bà ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Văn H (chồng của bà Văn Thị Tuyết P), với hạn thuê 02 năm kể từ năm 2018 (không nhớ ngày, tháng cụ thể). Hai bên thoả thuận, cứ sau mỗi 02 năm ký Hợp đồng gia hạn 01 lần. Giá thuê đất hiện nay là 13.000.000 đồng/tháng. Khuôn viên thuê có chiều ngang tiếp giáp đường DH606 là 13m ngang, chiều sâu 40m. Tứ cận khu đất thuê như sau: hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 500; hướng Nam giáp đường DH606; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 499 và thửa số 500; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 499. Khi thuê là đất trống.

Sau khi thuê đất, bà đã dựng 02 căn chòi lá trên đất để kinh doanh quán cơm và nước giải khát. Bà T xác định bản thân không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

#### *3.6. Bà Vương Thị Mỹ L1:*

Bà ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Văn H (chồng của bà Văn Thị Tuyết P), với hạn thuê 02 năm kể từ ngày 30/4/2016, thoả thuận sau 02 năm ký Hợp đồng gia hạn 01 lần. Giá thuê đất hiện nay là 11.000.000 đồng/tháng. Khuôn viên thuê có chiều ngang tiếp giáp đường DH606 là 10m ngang, chiều sâu 40m. Tứ cận khu đất thuê như sau: hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 499; hướng Nam giáp đường DH606; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 499; hướng Tây thửa số 111. Khi thuê là đất trống.

Sau khi thuê đất, bà đã dựng 02 căn chòi lá trên đất để kinh doanh quán Hủ tíu và bánh mì. Bà L1 xác định bản thân không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

#### *4. Người làm chứng trình bày:*

##### *4.1. Ông Trần Thanh D:*

Nhà của ông ở đối diện với khu đất mà ông Nguyễn Tuấn A thuê của gia đình ông Nguyễn Văn H tại ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Vào khoảng tháng 8/2019, ông Nguyễn Tuấn A có xin câu nhờ điện của gia đình ông để sử dụng từ tháng 8/2019 cho đến nay. Giữa ông với gia đình ông Nguyễn Văn H từ trước đến nay không có bất cứ mâu thuẫn gì

#### 4.2. Ông Lê Hoài L3:

Vào khoảng tháng 8/2019, bị đơn ông Nguyễn Tuấn A có nhờ ông tiến hành thi công, sửa chữa lại 02 căn nhà cấp 4 cũ tại ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Các bên không lập thành văn bản cụ thể, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau khi thi công xong thì ông đã nhận đủ số tiền 45.000.000 đồng từ ông Nguyễn Tuấn A. Hiện ông không tranh chấp gì với ông Nguyễn Tuấn A về việc thi công, sửa chữa nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DSST ngày 15/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

I. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P và ông Nguyễn Quảng Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Tuấn A về việc: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”

#### II. Tuyên bố các Hợp đồng sau bị vô hiệu:

1. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích 3.143,2m<sup>2</sup>, thửa số 499, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Quảng Đ với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích 1.477,3m<sup>2</sup>, thửa số 500, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích 1.482,3m<sup>2</sup>, thửa số 126, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích 2.360,6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 2.360,5m<sup>2</sup>), một phần của thửa số 427 cũ (nay là một phần thửa số 460), tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương).

#### III. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

1. Buộc các nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P và ông Nguyễn Quảng Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Tuấn A số tiền 659.289.000 đồng.

2. Sau khi thanh toán số tiền 659.289.000 đồng cho bị đơn ông Nguyễn Tuấn A thì các nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P và ông Nguyễn Quảng Đ được quyền sở hữu, sử dụng đối với các tài sản, công trình trên các thửa đất gồm:

- Thửa số 460, tờ bản đồ số 19, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương với các tài sản, công trình trình sau: 01 căn nhà tạm diện tích 13m<sup>2</sup>; 01 mái che tole diện

tích 63,3m<sup>2</sup>; 01 nhà mái lá diện tích 62,4m<sup>2</sup>; 01 mái che bạt diện tích 76,5m<sup>2</sup>; 01 mái che tole (không đóng trần thạch cao) diện tích 220m<sup>2</sup>; 01 mái che tole (có trần thạch cao) diện tích 214,4m<sup>2</sup>; Hàng rào bên hông (xây tô, trát vữa) diện tích 288m<sup>2</sup>; Hàng rào phía sau (xây tô) diện tích 105m<sup>2</sup>; Sân xi măng 342,6m<sup>2</sup>; 01 bộ cổng sắt, trụ cổng bê tông; 01 bồn nước inox 2000 lít + chân bồn bằng sắt; 01 bộ khung lưới B40;

- Thửa số 499, tờ bản đồ số 11, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương với các tài sản, công trình sau:

01 căn nhà tạm vách tole, mái lá, nền xi măng diện tích 76,68m<sup>2</sup>; 01 nhà kho và vệ sinh xây gạch, mái tole, nền xi măng có diện tích 13,5m<sup>2</sup>; 02 dãy nhà lá kết cấu cột bê tông đúc sẵn kèo mái gỗ, mái lá, nền xi măng và nền đất có diện tích 498,4m<sup>2</sup>; 01 căn nhà tạm vách tole, nền xi măng liền kề nhà mái lá có diện tích 23,78m<sup>2</sup>.

(Có bản vẽ kèm theo Bản án này).

3. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Tuấn A số tiền 560.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, 25/9/2023, nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P; ông Nguyễn Quảng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm; ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B có Quyết định phúc thẩm số 20/2023/QĐ-VKS-DS, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Ngày 05/3/2024, nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P; ông Nguyễn Quảng Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Nguyễn Tuấn A đã lập biên bản thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Ngày 05/3/2024, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được công nhận theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B không còn cần thiết nữa. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B; căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của đương sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### 1 Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 15/9/2023, TAND thị xã B xử sơ thẩm vụ án. Ngày 25/9/2022, nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Quảng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H kháng cáo. Ngày 29/9/2022, VKSND thị xã B kháng nghị là trong hạn luật định, đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị 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.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01 tháng 3 năm 2024, nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P; ông Nguyễn Quảng Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có mặt. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26 tháng 3 năm 2024, các đương sự vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt với lý do đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Kim L, ông Đào Minh P1, ông Nguyễn Văn B, bà Ngô Thị N, ông Huỳnh Út B1, bà Vương Thị Mỹ L1 và bà Phạm Hoài T có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, những người này đã có lời khai đầy đủ trong quá trình tham gia tố tụng, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

### [2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P và ông Nguyễn Quảng Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên không đúng quy định pháp luật, không xem xét đánh giá đầy đủ chứng cứ và tình tiết khách quan trong hồ sơ vụ án, việc giải quyết, áp dụng pháp luật không đúng, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên các hợp đồng thuê nhà, đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp pháp luật gây hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị sửa toàn bộ bản án.

[2.2] Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B có Quyết định phúc thẩm số 20/2023/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023, đề nghị sửa bản án sơ thẩm với lý do: “Tại khoản 2 Mục III của các “Hợp đồng cho thuê đất” lập cùng ngày 01/8/2019 đều ghi nhận nội dung: “Bên B thuê để kinh doanh làm dịch vụ: Mở quán ăn, bán cà phê, hoặc dịch vụ khác phù hợp pháp luật”. Tuy nhiên, thửa đất số 460, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A đến nay vẫn còn là loại đất CLN, nên việc các nguyên đơn cho bị đơn thuê đất nông nghiệp để kinh doanh lĩnh vực dịch vụ là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, tại các thửa số 126, 499, 500 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A thì các nguyên đơn thỏa thuận cho bị đơn được thuê toàn bộ diện tích đất, nhưng trên thực tế lại tự ý cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác thuê (phần tiếp giáp với đường DH606) và lấy tiền thuê đất là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A. Do đó, có căn cứ xác định các đương sự trong vụ án đều có lỗi dẫn đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất bị

vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc các bên liên quan, nên cần buộc các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận”. Trên thực tế, ông Nguyễn Tuấn A đã nhận mặt bằng thuê quyền sử dụng đất và vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất. Tại Bản cam kết thanh toán ngày 29/9/2020, ông Tuấn A cam kết từ ngày 01 – 12/10/2020 sẽ trả số tiền 300.000.000 đồng, nếu ông Tuấn A không trả tiền đúng hạn thì hai bên sẽ thanh lý hợp đồng. Do ông Tuấn A không thực hiện việc trả tiền theo cam kết nên ngày 12/10/2020, hợp đồng thuê đất giữa ông Anh T2 và ông H kết thúc. Do đó, cần buộc bị đơn phải chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại số tiền thuê đất từ tháng 8 năm 2019 cho đến tháng 9 năm 2020. Hợp đồng vô hiệu do cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  trên tổng số tiền thuê là phù hợp theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Quá trình tố tụng, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận đối với yêu cầu này của nguyên đơn là thiếu sót.

[3] Tại biên bản thỏa thuận tranh chấp đất đai ngày 05/3/2024 do các đương sự cung cấp thể hiện nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Quảng Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Nguyễn Tuấn A đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án cụ thể như sau:

I. Chấm dứt các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gồm:

1. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích  $3.143,2m^2$ , thửa số 499, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Quảng Đ với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích  $1.477,3m^2$ , thửa số 500, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích  $1.482,3m^2$ , thửa số 126, tờ bản đồ số 11, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A, với diện tích  $2.360,6m^2$  (đo đạc thực tế là  $2.360,5m^2$ ), một phần của thửa số 427 cũ (nay là một phần thửa số 460), tờ bản đồ số 19, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương).

II. Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tuấn A số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký biên bản (ngày 05/3/2024).

III. Ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản do ông đã đầu tư trên đất thuê của ông H, bà P và ông Đ trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký biên bản (ngày 05/3/2024) được thể hiện tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DSST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B gồm:

1. 01 căn nhà tạm diện tích 13m<sup>2</sup>; 01 mái che tole diện tích 63,3m<sup>2</sup>; 01 nhà mái lá diện tích 62,4m<sup>2</sup>; 01 mái che bạt diện tích 76,5m<sup>2</sup>; 01 mái che tole (không đóng trần thạch cao) diện tích 220m<sup>2</sup>; 01 mái che tole (có trần thạch cao) diện tích 214,4m<sup>2</sup>; Hàng rào bên hông (xây tô, trát vữa) diện tích 288m<sup>2</sup>; Hàng rào phía sau (xây tô) diện tích 105m<sup>2</sup>; Sân xi măng 342,6m<sup>2</sup>; 01 bộ cổng sắt, trụ cổng bê tông; 01 bồn nước inox 2000 lít + chân bồn bằng sắt; 01 bộ khung lưới B40. Những tài sản này hiện đang tồn tại ở thửa đất số 460, tờ bản đồ số 19, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

2. 01 căn nhà tạm vách tole, mái lá, nền xi măng diện tích 76,68m<sup>2</sup>; 01 nhà kho và vệ sinh xây gạch, mái tole, nền xi măng có diện tích 13,5m<sup>2</sup>; 02 dãy nhà lá kết cấu cột bê tông đúc sẵn kèo mái gỗ, mái lá, nền xi măng và nền đất có diện tích 498,4m<sup>2</sup>; 01 căn nhà tạm vách tole, nền xi măng liền kề nhà mái lá có diện tích 23,78m<sup>2</sup>. Những tài sản này hiện đang tồn tại ở thửa đất số 499, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

III. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Tuấn A tự nguyện chịu, được khấu trừ vào chi phí đã nộp tại Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[4] Xét đây là tình tiết mới, thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, tuy nhiên sự thỏa thuận của các bên đương sự là sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị Kim L, ông Đào Minh P1, ông Nguyễn Văn B, bà Ngô Thị N, ông Huỳnh Út B1, bà Vương Thị Mỹ L1 và bà Phạm Hoài T vắng mặt nhưng quá trình tố tụng đều xác định không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, không có yêu cầu độc lập.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cơ sở chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật (trừ ông Đ1 được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm).

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Văn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Quảng Đ, ông Nguyễn Văn H phải chịu.

Vì các lý do trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 300 và khoản 2 Điều 308, Điều 312, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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.

1. Đình chỉ Quyết định phúc thẩm số 20/2023/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023 của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết P; ông Nguyễn Quảng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DSST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung:

I. Chấm dứt các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sau:

1. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tuấn A đối với thửa số 499, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.143,2m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 680760, số vào sổ cấp GCN: CS09028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp bà Văn Thị Tuyết P ngày 09/8/2019, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Quảng Đ với ông Nguyễn Tuấn A đối với thửa đất số 500, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.477,3m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 469438, số vào sổ cấp GCN: CS08209 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 26/09/2018, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.482,3m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 978448, số vào sổ cấp GCN: CS05752 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 06/02/2017, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. “Hợp đồng cho thuê đất” lập ngày 01/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Tuấn A đối với một phần thửa đất số 427, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.360,6m<sup>2</sup> (chiều 30m x 80m) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 978417, số vào sổ cấp GCN: CS07601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Quảng Đ ngày 23/01/2017, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

II. Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tuấn A số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

III. Ông Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản do ông đã đầu tư trên đất thuê của ông H, bà P và ông Đ được thể hiện tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DSST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B gồm:

1. 01 căn nhà tạm diện tích 13m<sup>2</sup>; 01 mái che tole diện tích 63,3m<sup>2</sup>; 01 nhà mái lá diện tích 62,4m<sup>2</sup>; 01 mái che bạt diện tích 76,5m<sup>2</sup>; 01 mái che tole (không đóng trần thạch cao) diện tích 220m<sup>2</sup>; 01 mái che tole (có trần thạch cao) diện tích 214,4m<sup>2</sup>; Hàng rào bên hông (xây tô, trát vữa) diện tích 288m<sup>2</sup>; Hàng rào phía sau (xây tô) diện tích 105m<sup>2</sup>; Sân xi măng 342,6m<sup>2</sup>; 01 bộ cổng sắt, trụ cổng bê tông; 01 bồn nước inox 2000 lít + chân bồn bằng sắt; 01 bộ khung lưới B40, toàn bộ tài sản hiện đang tồn tại ở thửa đất số 460, tờ bản đồ số 19, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. 01 căn nhà tạm vách tole, mái lá, nền xi măng diện tích 76,68m<sup>2</sup>; 01 nhà kho và vệ sinh xây gạch, mái tole, nền xi măng có diện tích 13,5m<sup>2</sup>; 02 dãy nhà lá kết cấu cột bê tông đúc sẵn kèo mái gỗ, mái lá, nền xi măng và nền đất có diện tích 498,4m<sup>2</sup>; 01 căn nhà tạm vách tole, nền xi măng liền kề nhà mái lá có diện tích 23,78m<sup>2</sup>, toàn bộ tài sản hiện đang tồn tại ở thửa đất số 499, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

III. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 5.000.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Tuấn A tự nguyện chịu, được khấu trừ vào chi phí đã nộp tại Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm.

Hoàn trả cho bà Văn Thị Tuyết P số tiền 4.350.000 đồng (bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0054531 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Quảng Đ 4.350.000 đồng (bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0054532 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho bà Văn Thị Tuyết P và ông Nguyễn Quảng Đ số tiền 17.779.640đ (mười bảy triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011762 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Văn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Quảng Đ, ông Nguyễn Văn H phải chịu.

Bà Văn Thị Tuyết P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0012325 ngày 04/10/2023 của Chi cục THADS thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Quảng Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012326 ngày 04/10/2023 của Chi cục THADS thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012327 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

**Trần Thị Thắm**