TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2023/DS-PT
Ngày 30-3-2023
V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và 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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 3 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: 220/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị P, sinh năm 1957; địa chỉ: số A, đường H, tổ D, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tấn T, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn D, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: số D, đường T, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 11/11/2020); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: lô G, Ô, khu phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Đồng Văn T1, sinh năm 1987; địa chỉ: số A, đường H, tổ D, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: số A, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 06/7/2022); có mặt.

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

1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1954; địa chỉ: số A, đường H, tổ D, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông M: ông Đỗ Văn M1, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, đường ống nước Thô D 1800mm, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Thông V, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Ông Lê Công K, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Bà Phạm Ngọc H1, sinh năm 1990; địa chỉ: số A, đường H, tổ D, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Ông Đồng Văn T2, sinh năm 1983; thường trú: thôn T, xã N, huyện L, tỉnh Hà Nam; địa chỉ hiện nay: tiệm S, đường N, khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Đồng Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Tấn T trình bày:*

Bà P là vợ của ông Lê Văn M là người có cùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất khoảng 732,1m^2 thuộc thửa đất số 1477, tờ bản đồ 04-3 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 894447, số vào sổ CH07168 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/10/2014 cho ông Lê Văn M. Tài sản trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân nhưng do tin tưởng nên bà P để ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 có nhu cầu thuê đất để sinh sống và làm ăn nên bà P và ông T1 thỏa thuận miệng cho ông T1 thuê đất trong thời gian 02 năm tính từ tháng 6/2017. Tuy nhiên, đến năm 2019 bà P mới biết vào ngày 03/6/2017, ông M và ông T1 đã ký với nhau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009585, quyển số 06/2017TP/CC-SCC/HĐGD, thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê 8.500.000 đồng/tháng.

Sau khi ông M giao đất, ông T1 đã tự ý xây dựng công trình trên đất mà không có sự đồng ý của bà P và ông M, bà P đã yêu cầu ông T1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng nhưng ông T1 không thực hiện. Ngoài ra, bà P yêu cầu ông M và ông T1 hủy hợp đồng thuê đất nhưng ông T1 không đồng ý. Ông T1 đề nghị trường hợp hủy hợp đồng thuê đất thì bà P và ông M phải liên đới bồi thường cho ông T1 số tiền 1.500.000.000 đồng chi phí đầu tư xây dựng trên đất.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009585, quyển số 06/2017TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/6/2017 giữa ông Lê Văn M và ông Đồng Văn T1. Yêu cầu ông T1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây trái phép trên thửa đất số 1477, tờ bản đồ 04-3 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và trả lại diện tích đất đúng như ban đầu.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T1 về việc yêu cầu ông M và bà P trả lại cho ông T1 số tiền bồi thường cho dự án đầu tư vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước đường H mà ông M đã nhận là 43.809.000 đồng, bà P không đồng ý với những lý do như sau: dự án đầu tư vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước đường H do ông M đầu tư xây dựng phần ống nước trị giá 8.809.000 đồng, ông T1 đầu tư xây dựng phần còn lại trị giá 35.000.000 đồng. Ông M đã giao đủ số tiền 35.000.000 đồng cho ông T1 vào ngày 02/11/2021. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền 8.809.000 đồng còn lại.

Đối với yêu độc lập của ông M về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009585, quyển số 06/2017TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/6/2017 giữa ông M và ông Tĩnh tại Văn phòng C Mới và yêu cầu độc lập bổ sung về việc yêu cầu ông T1 thanh toán tiền thuê đất từ tháng 6/2020 đến nay, bà P thống nhất và đồng ý yêu cầu của ông M.

- *Bị đơn Văn phòng C Mới, tỉnh Bình Dương trình bày:* việc chứng nhận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 009585, quyển số 6/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2017 giữa ông Lê Văn M và ông Đồng Văn T1 là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa ángiải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại đơn phản tố đề ngày 05/10/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Do có nhu cầu kinh doanh nên ông Đồng Văn T2 (anh trai của ông T1) thuê đất của ông M và bà P, hai bên ký hợp đồng thuê đất vào ngày 02/6/2011, thời hạn thuê 04 năm tính từ ngày 02/6/2011, diện tích chiều ngang 09m, chiều dài 04m, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/01/2012 đến hết ngày 02/6/2015, giá thuê là 3.500.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng thì bên thuê (ông T2) phải xây dựng nhà cửa và các công trình đảm bảo vệ sinh

khác. Sau đó, ông T2 đã bỏ tiền san lấp mặt bằng, cán nền, lát nền, xây vách, lợp mái …để kinh doanh. Vì muốn mở rộng việc kinh doanh buôn bán nên ông T2 thuê thêm của ông M chiều ngang 04m, chiều dài 04m. Ngày 24/4/2015, ông T2 và ông M ký hợp đồng thuê đất sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê đất ngày 02/6/2011 với diện tích chiều ngang thành 13m, sâu 04m. Thời hạn thuê từ ngày 24/4/2015 đến khi Nhà nước giải toả làm đường. Để việc kinh doanh được thuận lợi, ông T2 Tiếp tục san lấp mặt bằng, cán nền, lát nền, xây vách, lợp mái…

Tháng 5/2016, ông T2 kinh doanh không hiệu quả nên đã sang nhượng lại toàn bộ mặt bằng kinh doanh với giá 300.000.000 đồng cho ông T1, thể hiện tại "giấy tờ bán tiệp ngày 06/5/2016".

Ngày 01/12/2016, ông T1 tiếp tục ký hợp đồng thuê đất của ông M và bà P đối với phần diện tích đất còn lại có chiều ngang khoảng 15m, sửa đổi diện tích thuê thành chiều ngang 28m, sâu 06m. Sau khi ký hợp đồng, ông T1 tiếp tục san lấp mặt bằng và xây dựng vách, lợp mái cho toàn bộ diện tích đất thuê, ông T1 và vợ trực tiếp kinh doanh trên đất thuê và một phần cho người khác thuê lại. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì giá thuê đất là 8.500.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ khi ký hợp đồng cho đến khi Nhà nước lấy lại hợp đồng. Đến giữa năm 2017, ông T1 và ông M ký lại hợp đồng tại Văn phòng C Mới với mục đích cho vợ ông T1 được cấp giấy đăng ký kinh doanh để bán thuốc tây. Quyền sử dụng đất ông T1 thuê của ông M là tài sản riêng của ông M diện tích 732,1m^2 thuộc thửa đất số 1477, tờ bản đồ 04-3 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH07168 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/10/2014 cho ông Lê Văn M, cập nhật biến động ngày 31/5/2017. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, thời hạn thuê đất là 10 năm, giá thuê 8.500.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Mỗi tháng, ông T1 đều thanh toán tiền thuê đất đầy đủ cho ông M và bà P.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 03/6/2017 giữa ông T1 và ông M thì bị đơn không đồng ý.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 03/6/2017 giữa ông T1 và ông M vì hợp đồng thuê đất ngày 03/6/2017 là hợp đồng giả tạo nhưng không đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất số 1477, tờ bản đồ 04-3 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và trả lại diện tích đất đúng như ban đầu.

Ngoài ra, vào tháng 10 năm 2021, Nhà nước bồi thường cho dự án đầu tư vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước đường H. Toàn bộ công trình do ông T1 đầu tư phía trước mặt tiền được bồi thường 43.809.000 đồng, ông M đã nhận số tiền trên nhưng không trả lại cho ông T1. Vì vậy, ông T1 có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu ông M và bà P trả lại số tiền 43.809.000 đồng. Qúa trình giải quyết vụ án, ông M đã trả cho ông T1 35.000.000 đồng, do đó ông T1 thay đổi yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông M và bà P trả lại số tiền 8.809.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông M về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/6/2017 giữa ông M và ông T1 vì cho rằng ông T1 sử dụng đất không đúng mục đích là không đúng. Ông T2 (anh trai của ông T1) đã đầu tư xây dựng phần đất thuê từ năm 2011, ông T2 xây dựng theo thỏa thuận khi thuê đất, không phải ông T2 tự ý xây dựng. Ngoài ra, ông T1 cũng trả tiền thuê đất đầy đủ theo thỏa thuận, từ tháng 6/2020 đến nay bà P và ông M không nhận tiền thuê do ông T1 thanh toán, không phải ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Chứng cứ là 01 USB được ông Hiệp ghi â vào ngày 17/11/2020 bằng diện thoại của ông H vào ngày 18/11/2020.

- Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25/12/2020 và đơn yêu cầu độc lập bổ sung đề ngày 18/3/2021, các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M là ông Đỗ Văn Ml trình bày: Bà P và ông M là vợ chồng. Ông M thống nhất phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà P, đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 03/6/2017 giữa ông M và ông T1, yêu cầu ông T1 tháo dỡ toàn bộ công trình, trả lại hiện trạng đất như ban đầu.

Về yêu cầu phản tố của ông T1 yêu cầu ông M trả lại số tiền 8.809.000 đồng, ông M không đồng ý vì ông M là chủ sử dụng đất, ông M là người đầu tư phần ống nước. Ông T1 đầu tư phần còn lại, ông M đã trả lại số tiền 35.000.000 đồng.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng thuê đất ngày 03/6/2017, ông T1 tự ý xây dựng công trình trên đất, vi phạm thỏa thuận về mục đích sử dụng đất. Ông T1 chỉ thuê và sử dụng một phần thửa đất 1477 nhưng hợp đồng ghi toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra ông T1 còn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất. Từ tháng 6/2020 đến nay, ông T1 không trả tiền thuê. Do đó, ông M yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 03/6/2017 giữa ông M và ông T1 và yêu cầu ông T1 trả tiền thuê đất từ ngày 03/6/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Ông M không đồng ý hỗ trợ chi phí mà ông T1 đầu tư, xây dựng trên đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thông V trình bày: Ông V là con trai của ông M và bà P. Theo kết quả đo đạc thực tế, ông T1 xây dựng lấn sang đất của ông V 4,9m^2. Ông V xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông V yêu cầu ông T1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất của ông V. Ông V đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P, yêu cầu độc lập của ông M, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công K và bà Nguyễn Thị Hồng Y thống nhất trình bày: ông K là con trai và bà Y là con dâu của ông M và bà P. Ông K, bà Y đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P, yêu cầu độc lập của ông M, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T1.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc H1 trình bày*: bà H1 là vợ của ông T1. Bà H1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T1. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P và yêu cầu độc lập của ông M.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn N trình bày*: ông N là người ki ốt của ông T1 để buôn bán. Ông N xác định không đầu tư, xây dựng và không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà P, ông M và ông T1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DSST ngày 21/4/2022, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với bị đơn ông Đồng Văn T1 về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đồng Văn T1 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M và bà Phạm Thị P về việc yêu cầu trả lại số tiền 8.089.000 đồng là một phần trong tổng số tiền bồi thường cho dự án đầu tư vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước đường H.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Phạm Thị P trả lại cho bị đơn ông Đồng Văn T1 số tiền 8.089.000 đồng là một phần trong tổng số tiền bồi thường cho dự án đầu tư vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước đường H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của ông Lê Văn M đối với ông Đồng Văn T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 03/6/2017 và yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 6/2020 đến tháng 4/2022.

- Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009585, quyển số 06/2017TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/6/2017 giữa ông Lê Văn M với ông Đồng Văn T1.

- Buộc ông Đồng Văn T1 tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất gồm: 01 tiệm sửa xe do ông T1 quản lý, sử dụng có kết cấu: mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng diện tích 84,7m^2; 01 nhà thuốc tây có kết cấu: mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng diện tích 24,7m^2 và 01 ki ốt có kết cấu: mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng diện tích 58,6m^2.

- Buộc ông Đồng Văn T1 phải thanh toán cho ông Lê Văn M số tiền 192.100.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu một trăm ngàn đồng) tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 03/6/2020 đến ngày 21/4/2022.

- Buộc ông Lê Văn M phải thanh toán cho ông Đồng Văn T1 số tiền 82.655.600 đồng (tám mươi hai triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm 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, ngày 18/5/2022, bị đơn ông Đồng Văn T1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đồng Văn T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Văn M là ông Đỗ Văn M1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự không thỏa thuận được 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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Các đương sự thống nhất các đương sự thống nhất đã ký hợp đồng thuê vào năm 2016 và thực tế các bên thực hiện hợp đồng năm 2016, việc ký hợp đồng thuê công chứng chỉ để mở tiệm thuốc tây và chỉ thuê diện tích ngang 28m x 6m, ông M, bà P cũng đang quản lý sử dụng phần đất còn lại. Do đó, hợp đồng công chứng là hợp đồng giả cách, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thuê có công chứng là chưa phù hợp. Về việc thanh toán số tiền thuê, các bên trình bày có sự mâu thuẫn, Tòa án chưa tiến hành đối chất mà xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không có cơ sở. Ông M cho rằng ông T1 tự ý xây các công trình trên đất nhưng trước đó ông M đã ký hợp đồng với ông T2 trong đó có xác định ông T2 phải tự đầu tư trên đất, san lấp mặt bằng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ triệu tập ông T2 sau khi có quyết định xét xử và cho ông T2 khởi kiện trong vụ án khác là chưa phù hợp. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Văn phòng Công chứng Thành Phố M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thông V, ông Lê Công K, bà Phạm Ngọc H1, ông Đồng Văn T2 đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không rõ lý do; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M là ông Đỗ Văn M1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời, các đương sự nêu trên không có kháng cáo, do đó Tòa án xét xử các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 02/6/2011, ông Đồng Văn T2, sinh năm 1983 (anh trai của ông T1)

có ký hợp đồng thuê đất của ông M và bà P, thời hạn thuê 04 năm tính từ ngày 02/6/2011, diện tích chiều ngang 09m, chiều dài 04m, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/01/2012 đến hết ngày 02/6/2015, giá thuê là 3.500.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thì bên thuê (ông T2) phải xây dựng nhà cửa và các công trình đảm bảo vệ sinh khác.

Ngày 24/4/2015, ông T2, sinh năm 1983 và ông M ký hợp đồng thuê đất diện tích chiều ngang 13m, dài 4m. Thời hạn thuê từ ngày 24/4/2015 đến khi Nhà nước giải tỏa làm đường. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thì bên thuê (ông T2) phải xây dựng nhà cửa và các công trình đảm bảo vệ sinh khác.

Ngày 06/5/2016, ông T2, sinh năm 1983 và ông T1, sinh năm 1987 ký giấy tờ bán tiệp (tiệm) có nội dung ông T2, sinh năm 1983 bán cho ông T1, sinh năm 1987 tiệm sửa xe và giầy dép với số tiền là 300.000.000 đồng. Giấy bán tiệp (tiệm) có bà Phạm Thị P là người làm chứng.

Ngày 01/12/2016, ông Lê Văn M, bà Phạm Thị P ký hợp đồng cho ông T1, sinh năm 1987 thuê mặt bằng chiều ngang 28 x dài 6m, thời hạn thuê cho đến khi Nhà nước lấy lại mặt bằng thuê; giá thuê là 8.500.000 đồng/tháng.

Ngày 03/6/2017, ông Lê Văn M và ông Đồng Văn T1, sinh năm 1987 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 009585, quyển số 6/2017TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C Mới, nội dung hợp đồng ông M đồng ý cho ông T1, sinh năm 1987 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất của ông M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số UB 791366, thửa đất số 1477, diện tích 732,1m^2, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/01/2017, giá thuê là 8.500.000 đồng/tháng.

Nguyên đơn bà Phạm Thị P cho rằng ông M ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/6/2017, số công chứng: 009585, quyển số 6/2017TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C Mới với ông T1, sinh năm 1987 là không có sự đồng ý của bà P nên khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/6/2017, số công chứng: 009585 vì thửa đất số 1477 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông M, bà P, đồng thời yêu cầu ông T1, sinh năm 1987 tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và trả lại diện tích đất đúng hiện trạng ban đầu.

Bị đơn ông Đồng Văn T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông M, đồng thời phản tố yêu cầu ông M phải trả cho bị đơn số tiền 8.809.000 đồng mà ông M đã nhận bồi thường của Nhà nước nhưng không trả lại cho bị đơn (do toàn bộ công trình được Nhà nước bồi thường là do bị đơn đầu tư).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M cho rằng ông T1, sinh năm 1987 tự ý xây dựng công trình trên đất, ông T1 chỉ thuê và sử dụng một phần thửa 1477 nhưng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/6/2017 ghi toàn bộ thửa đất 1477 và ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ ngày 03/6/2020 nên yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày

03/6/2017, số số công chứng: 009585, đồng thời yêu cầu ông T1 phải trả tiền thuê đất từ ngày 03/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009585, quyển số 06/2017TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/6/2017, yêu cầu ông T1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây trái phép trên thửa đất số 1477, tờ bản đồ 04-3 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và trả lại diện tích đất đúng như ban đầu thấy rằng: Bà P cho rằng quyền sử dụng đất diện tích 732,1m^2 thuộc thửa đất số 1477 (số thửa cũ 1471), tờ bản đồ 04-3 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông M và bà P, tuy nhiên nguồn gốc thửa đất ông Lê Văn M nhận thừa kế theo theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 22/9/2014, ông M không có văn bản nào xác nhận việc nhập thửa đất trên vào tài sản chung của vợ chồng nên đây là tài tài sản riêng của ông M trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà P là không có căn cứ.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đồng Văn T1 thấy rằng: tại phiên toà sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn 8.089.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp.

Xét yêu cầu độc lập của ông M thấy rằng: Ông M cho rằng ông T1 tự ý xây dựng trên đất nhưng các tài sản của ông T1 xây dựng là trên phần đất 28m x 06m theo hợp đồng thuê ngày 01/12/2016; tại hợp đồng này có điều khoản ghi nhận việc bên thuê phải tự xây dựng lán trại để kinh doanh nên việc ông M cho rằng ông T1 tự ý xây dựng trên đất là không có căn cứ; ông M cho rằng ông T1 chỉ thuê và sử dụng một phần thửa 1477 nhưng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/6/2017 ghi toàn bộ thửa đất 1477, tuy nhiên, như phân tích ở trên, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009585, quyển số 06/2017TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/6/2017 là đúng quy định của pháp luật nên ý kiến này của ông M là không có cơ sở; ông M cho rằng ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thấy rằng: Các bên thống nhất việc thanh toán được thực hiện vào đầu tháng, khi thanh toán ông T1 chỉ giao tiền mà không lập giấy tờ, từ tháng 11/2020, ông T1 có giao tiền thuê đất nhưng bà P, ông M không nhận do đã thực hiện việc khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố T. Đối với tiền thuê đất từ tháng 06/2020 đến tháng 10/2020, các bên chưa thống nhất, ông M cho rằng ông T1 không trả tiền thuê đất từ tháng 06/2020 đến tháng 10/2020; ông T1 cho rằng đã giao tiền thuê từ tháng 6/2020 đến tháng 10/2020 tuy nhiên các bên không bên nào đưa ra được chứng cứ chứng minh, do vậy chưa có cơ sở xác định ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Hiện nay, ông T1 xác định vẫn muốn duy trì hợp đồng thuê đất với ông M nhưng ông M không đồng ý, ông M vẫn yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T1, như vậy, trường hợp ông M yêu cầu hủy

hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ông T1 thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về chấm dứt hợp đồng: "*Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây ... 4. Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện*".

Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.

4. Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường".

Ông T1 yêu cầu ông M nếu chấm dứt hợp đồng thì phải thanh toán giá trị ông T1 đã đầu tư trên đất là 1.500.000.000 đồng nhưng ông T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2022 và biên bản định giá ngày 09/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T thể hiện những công trình và tài sản trên đất có giá như sau:

- 01 tiệm sửa xe do ông T1 quản lý, sử dụng có kết cấu: Mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng, có giá: 1.230.000 đồng 84,7m^2 x 40% = 41.672.400 đồng.

- 01 nhà thuốc tây do chị H1 (vợ ông T1) quản lý, sử dụng có kết cấu: Mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng, có giá: 1.230.000 đồng x 24,7m^2 x 40% = 12.152.000 đồng.

- 01 quán cơm (ki ốt) có kết cấu: Mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng, có giá: 1.230.000 đồng x 58,6m^2 x 40% = 28.831.200 đồng.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện ông T1 có đổ 13m^3 đất để nâng nền phần đất ông T1 thuê cho bằng với mặt đường. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá trị của 13m^3 đất này là 4.000.000 đồng và nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền này.

Do đó, tổng giá trị tài sản và công trình xây dựng ông T1 đầu tư trên đất là: 86.655.600 đồng.

Như vậy, ông M đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông T1 và phải bồi thường cho ông T1 giá trị tài sản mà ông T1 đầu tư trên đất là 86.655.600 đồng. Trường hợp ông T1 có chứng cứ khác chứng minh thiệt hại do việc ông M đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì có thể khởi kiện ông M yêu cầu bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác.

Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất từ tháng 6/2020 đến thời điểm xét xử (tháng 3/2023), tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía bên ông M, bà P chỉ yêu cầu ông T1 thanh toán tiền thuê từ tháng 11/2020 đến thời điểm xét xử (tháng 3/2023), đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy, bị đơn ông T1 phải thanh toán số tiền thuê đất chưa thanh toán là: 8.500.000 đồng/tháng x 28 tháng = 238.000.000 đồng.

Kháng cáo của bị đơn ông T1 là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: ông Đồng Văn T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 422, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đồng Văn T1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với bị đơn ông Đồng Văn T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/6/2017, số công chứng: 009585, quyển số 6/2017TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C Mới vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu buộc ông T1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây trái phép trên thửa đất số 1477, tờ bản đồ 04-3 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và trả lại diện tích đất đúng như ban đầu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đồng Văn T1 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M và bà Phạm Thị P về việc yêu cầu trả lại số tiền 8.089.000 đồng là một phần trong tổng số tiền bồi thường cho dự án đầu tư vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước đường H.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Phạm Thị P trả lại cho bị đơn ông Đồng Văn T1 số tiền 8.089.000 đồng là một phần trong tổng số tiền bồi thường cho dự án đầu tư vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước đường H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của ông Lê Văn M đối với ông Đồng Văn T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất

ngày 03/6/2017 và yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 11/2020 đến thời điểm xét xử (tháng 3/2023).

- Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009585, quyển số 06/2017TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/6/2017 giữa ông Lê Văn M với ông Đồng Văn T1.

- Buộc ông Đồng Văn T1 tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất gồm: 01 tiệm sửa xe do ông T1 quản lý, sử dụng có kết cấu: Mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng diện tích 84,7m^2; 01 nhà thuốc tây có kết cấu: Mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng diện tích 24,7m^2 và 01 ki ốt có kết cấu: Mái tôn, cột sắt, vách tôn, nền bê tông xi măng diện tích 58,6m^2.

- Buộc ông Đồng Văn T1 phải thanh toán cho ông Lê Văn M số tiền 238.000.000 đồng (hai trăm ba mươi tám triệu đồng) tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 03/11/2020 đến ngày 30/3/2023.

- Buộc ông Lê Văn M phải thanh toán cho ông Đồng Văn T1 số tiền 86.655.600 đồng (tám mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 2015.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bà Phạm Thị P phải chịu 4.479.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

- Ông Đồng Văn T1 phải chịu 11.900.000 đồng (mười một triệu chín trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 1.077.225 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000522, ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Đồng Văn T1 còn phải nộp tiếp 10.822.775 đồng (mười triệu tám trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng).

- Ông M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Đồng Văn T1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001397 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Các Thẩm phán **Thẩm phán**
Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Duyên Hằng **Nguyễn Văn Tài** **Nguyễn Trung Dũng**