

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 60/2024/DS-PT

Ngày: 07/03/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt
hại”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Bà Lê Thị Ký

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Văn Nhật – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại”. Do bản án sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 319/2023/QĐXX-PT ngày 25/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2024/QĐ-HPT ngày 16/01/2024 và số 98/2024/HPT ngày 02/02/2024; thông báo mở phiên tòa số 78/TB – TA ngày 20/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Đăng L, sinh năm 1952 (chết ngày 25/8/2020)

Địa chỉ: Số G, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L: Ông Hà Thanh H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số G, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Hà Thị T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: A, đường Đ, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Cao Văn T1, sinh năm 1960.

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963.

Hộ khẩu thường trú: Số A, tổ B cũ (tổ mới 18), khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Tổ I, ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bộ tư lệnh quân đoàn 4.

Địa chỉ: Số A, đường Đ.743B, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn T2. (Giấy ủy quyền ngày 13/7/2022).

Địa chỉ: Số A, đường D, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: I H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Hà Thị T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A, đường Đ, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Vũ Đình B, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(ông T1, bà S, bà T có mặt; những người khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Thanh H bà Hà Thị T trình bày:

Năm 2006, Văn phòng B2 (gọi tắt Quân đoàn B2) ký hợp đồng liên kết làm dịch vụ với ông Hà Đăng L, cho phép ông L được ký kết hợp đồng với các hộ dân để khai thác diện tích đất 1.040m² tại khu vực Hóc Bà T, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai kinh doanh dịch vụ. Ngày 01/8/2006, ông L ký 02 hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế với vợ chồng ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S. Theo nội dung của hợp đồng, ông L giao cho ông T1 100m² đất (ngang 5m x dài 20m), bà S 80m² (ngang 4m x dài 20m) tại khu vực trên để làm cơ sở kinh doanh. Sau khi đã ký hợp đồng với ông L, vợ chồng ông T1, bà S xây dựng nhà tạm là cơ sở kinh doanh internet.

Sau đó khoảng 01 tháng, Quân đoàn 4 có điều chỉnh về diện tích đất được khai thác để làm dịch vụ kinh tế. Ngoài ra, ông L cũng đề nghị Quân đoàn 4 tăng thời hạn của hợp đồng để ông L có thể thu hồi vốn đã đầu tư. Do vậy, ông L và Quân đoàn B2 đã tiến hành ký hợp đồng số 540A/HĐ-VP ngày 01/9/2006. Theo đó, diện tích đất ông L được khai thác sử dụng là 1.140m², thời hạn của hợp đồng là 30 năm (kéo dài đến ngày 01/9/2036), giá cho liên kết là 5.500.000đ/tháng và sẽ điều chỉnh lại sau mỗi kỳ. Tại đoạn 6 Điều 5 của hợp đồng số 540A/HĐ-VP ngày 01/9/2006 có thể hiện “Hợp đồng thay cho hợp đồng ký ngày 28/7/2006”. Theo đó, quyền và nghĩa vụ của ông L sẽ được xác định theo hợp đồng số 540A/HĐ-VP ngày 01/9/2006.

Tháng 8/2016, hợp đồng ký kết giữa ông L và ông T1, bà S đã hết thời hạn 10 năm nhưng ông T1, bà S không trả lại đất cho ông L. Ông L đã nhiều lần yêu cầu thanh lý hợp đồng, giao trả lại diện tích đất nhưng ông T1, bà S vẫn tiếp tục chiếm giữ, khai thác và sử dụng trên thửa đất mà ông L đang là người sử dụng hợp pháp. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông T1, bà S những vấn đề sau đây:

Buộc ông T1, bà S phải thanh lý hợp đồng, trả lại cho ông L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Hà Thanh H diện tích đất 220m², thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông T1, bà S phải bồi thường thiệt hại cho ông L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Hà Thanh H do ông T1 bà S đã chiếm giữ tài sản trái phép cho người khác thuê để kinh doanh, được tạm tính với giá là 1.500.000 đồng/tháng từ ngày 01/8/2016 đến ngày 15/8/2023 là 84 tháng 15 ngày: 1.500.000 đồng/tháng x 84 tháng 15 ngày x 02 (diện tích đất) = 253.500.000 đồng.

Ông L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Hà Thanh H đồng ý trả số tiền 800.000 đồng tiền cọc cho ông T1 và 700.000 đồng tiền cọc cho bà S.

Ngày 20/02/2023, đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Tại đơn khởi kiện trước đây nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 220 m² thuộc một phần thửa 44, tờ bản đồ số 10 phường T (nay là thửa 341, tờ bản đồ số 47, phường T). Nay thay đổi yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Cao Văn T1 và bà Nguyễn Thị S trả lại mặt bằng quyền sử dụng đất mà các bị đơn đã thuê lại của ông L diện tích 220 m² (10 x 22m), mặt bằng này thuộc một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 47, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác, nguyên đơn vẫn giữ nguyên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì phía nguyên đơn không đồng ý.

+ Theo đơn phản tố, bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn ông Cao Văn T1 và bà Nguyễn Thị S trình bày: Ngày 01/8/2006, ông bà có ký 02 hợp đồng với ông Hà Đăng L với nội dung thuê 02 diện tích đất là 100m² và 80m² tổng diện tích là 180m² tại khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngày 30/5/2013, Văn phòng B2 có công văn số 603/CV-VP gửi các hộ kinh doanh trên khu đất của Quân đoàn 4 cho thuê biết, việc chữ ký của đại diện bên A trong trường hợp liên kết kinh tế với các hộ kinh doanh trên đất quốc phòng Quân đoàn 4 không còn giá trị từ ngày 01/6/2013. Ngày 01/8/2016 là ngày hết hạn 10 năm của hợp đồng thuê được ký kết giữa ông bà và ông L nên thời gian môi giới của ông L cũng đã hết. Ngày 20/8/2016 ông L cho người đến đập phá nhà cửa, cắt cột, đập phá tôn, đồ đạc trong nhà và đổ đất lấp cửa ra vào nhà của ông bà gây thiệt hại.

Do vậy, ông T1 bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T1, bà S yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng (do ông L đã chết).

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Quân đoàn 4 trình bày: Diện tích đất 1.140m² nằm trong diện tích 1.945,8m², thuộc khu vực Hóc Bà T, phường T, thành phố B là đất quốc phòng do Bộ B2 quản lý. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã có quyết định thu hồi số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 đối với diện tích đất 429.441,70m² tại khu gia đình quân đội cho Quân đoàn 4 sử dụng. Tuy nhiên, trong quyết định thu hồi có trừ 48.796,8m² này có phần diện tích đất tranh chấp giữa ông L và ông T1, bà S. Hợp đồng kinh tế giữa Quân đoàn 4 và ông L vẫn còn hiệu lực pháp luật đến năm 2036. Hiện nay, ông L đã chết người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng có ủy quyền cho bà T tiếp tục thực hiện hợp

đồng. Do đó, Quân đoàn B2 tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê tài sản với bà T. Do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ không thu hồi 48.796,8m² trong đó có diện tích đất đang tranh chấp, Quân đoàn 4 không bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thành phố B. Hợp đồng kinh tế giữa Quân đoàn 4 và ông L do Văn phòng Quân đoàn 4 trực tiếp ký kết trên chủ trương đã được Quân đoàn 4 phê duyệt. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông L và ông T1, bà S theo đúng quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày: Căn cứ Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thu hồi đất khu gia đình Quân đoàn 4 để giao Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh đã thu hồi 429.441,7m² khu đất gia đình do Quân đoàn 4 sử dụng và cấp cho các hộ gia đình Quân đoàn 4 tại phường T (đã trừ đi 48.796,8m² đất tại khu phía tây đường Đ và các khu đất công trình công cộng). Đồng thời, giao Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý diện tích 429.441,7m² đất thu hồi nêu trên theo quy định.

Theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ kèm theo 07 tờ trình trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 505/2017 tỷ lệ 1/500 do Trung tâm K kiểm tra nội nghiệp ngày 07/6/2017 thì không có thông tin cập nhật đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T, thành phố B. Như vậy, theo nội dung nêu trên cho thấy thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T không thuộc ranh giới đất thu hồi, giao Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Do đó, các vấn đề phát sinh đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T nêu trên không thuộc thẩm quyền, chức năng của Ủy ban nhân dân thành phố B xử lý cũng như giải quyết nên Ủy ban nhân dân thành phố B sẽ không có ý kiến gì.

Trường hợp trong quá trình tổng hợp hồ sơ tài liệu, chứng cứ nếu phát sinh các tình tiết liên quan đến thông tin nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất cũng như tính pháp lý trong việc quản lý, khai thác sử dụng đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa liên hệ Quân đoàn 4 để được cung cấp thông tin theo yêu cầu.

- Ông Vũ Đình B đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt các văn bản tố tụng và niêm yết hợp lệ trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, ông B đều vắng mặt không có lý do, cũng không có văn bản nêu ý kiến, không giao nộp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DSST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã xét xử:

Căn cứ các Điều 26, 227, 228, Điều 35, Điều 39, 68, Điều 147; Điều 203, Điều 220, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 703, 704, 707, 713, 714 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10 ngày 27/2/2009 của UBNTVQH; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H đối với bị đơn ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình B, Bộ tư lệnh quân đoàn 4, Ủy ban nhân dân thành phố B, bà Hà Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại”.

Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải thanh lý Hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế được ký kết ngày 01/8/2006 giữa ông T1, bà S với ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H.

Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H diện tích đất đã thuê lại của ông L là 220 m² (10 x 22m) trước đây thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, phường T, thành phố B nay thuộc một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 47, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất, bản đồ hiện trạng khu đất số 6497/2019 ngày 10/10/2019 và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B3).

Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải bồi thường cho ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H số tiền 253.500.00 đồng (hai trăm năm mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Buộc ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Hà Thanh H phải thanh toán lại tiền cọc cho ông Cao Văn T1 số tiền 800.000 đồng (tám trăm ngàn đồng) và bà Nguyễn Thị S số tiền 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S đối với ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 16/8/2023 ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm không cho ông bà trình bày hết ý kiến, không nhận bản án kịp thời là vi phạm tố tụng. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1, bà S đã trình bày đầy đủ ý kiến của mình. Sau phiên tòa sơ thẩm, ông T1, bà S đã nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm nên việc chậm giao bản án không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1, bà S.

Xét yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất: Ngày 01/9/2006, ông Hà Đăng L và Văn phòng B2 (gọi tắt Quân đoàn B2) đã tiến hành ký hợp đồng liên kết kinh tế số 540A/HĐ-VP, ông L được khai thác sử dụng là 1.140 m², thời hạn của hợp đồng là 30 năm. Trong hợp đồng có quy định “Hợp đồng thay cho hợp đồng ký ngày 28/7/2006”. Sau đó, ông L cho ông T1, bà S thuê mặt bằng để kinh doanh, buôn bán. Đến tháng 8/2016, thì hai bên hết thời hạn 10 năm nên Tòa sơ thẩm ông T1, bà S phải giao lại mặt bằng là phù hợp, có căn cứ.

Về việc giải quyết yêu cầu bồi thường giữa các bên: Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông T1, bà S phải bồi thường thiệt hại cho ông L vì chiếm giữ tài sản trái phép cho người khác thuê để kinh doanh kể từ thời điểm kết thúc hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T1, bà S số tiền 253.500.000.000 đồng. Nhận thấy, hết hạn thuê đất, ông T1, bà S vẫn tiếp tục dùng phần đất trên cho ông Vũ Đình B thuê lại để hưởng lợi. Thời gian này, ông L vẫn là người trả tiền thuê đất cho Quân đoàn 4. Ông T1, bà S thừa nhận cho thuê lại 02 phần đất này mỗi tháng số tiền từ 3.500.000 đồng đến 4.000.000 đồng từ tháng 7/2020.

Như vậy, số tiền nguyên đơn yêu cầu ông T1, bà S phải bồi thường ít hơn so với số tiền mà ông T1, bà S cho người khác thuê lại, cũng như hoàn trả lại tiền cọc cho bị đơn ông T1 là 800.000 đồng, bà S là 700.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là phù hợp, có căn cứ.

Việc ông T1, bà S yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng do nguyên đơn cho người đến đập phá nhà cửa, cắt cột, đập phá tôn, đồ đạc trong nhà và đổ đất lấp cửa ra vào nhà của ông, bà gây thiệt hại. Xét yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận vì bị đơn không cung cấp được tài liệu nào để chứng minh thiệt hại thực tế xảy ra nên không có cơ sở xem xét.

Bà Nguyễn Thị S có đơn xin miễn án phí, xét thấy bà S trên 60 tuổi, nên cần sửa án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Cao Văn T1, Nguyễn Thị S làm trong hạn luật định, được miễn đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở phiên tòa cho các đương sự trong vụ án nhưng vắng mặt người liên quan ông Phạm Văn B1, Bộ B2, Ủy ban nhân dân thành phố B không có lý do. Tòa án căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với họ theo quy định pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S:

Bị đơn cho rằng Tòa cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm không cho ông bà trình bày hết ý kiến, không nhận bản án kịp thời. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1, bà S đã trình bày đầy đủ ý kiến của mình và đã nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định nên việc chậm giao bản án cho ông T1, bà S không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà.

Bị đơn kháng cáo cho rằng ông bà có ký 02 hợp đồng với ông Hà Đăng L với nội dung thuê 02 diện tích đất là 100m² và 80m² tổng diện tích là 180m². Sau đó, Quân Đ 4 có công văn số 603/CV-VP gửi các hộ kinh doanh trên khu đất của Quân đoàn 4 thì các trường hợp liên kết kinh tế với các hộ kinh doanh trên đất quốc phòng Quân đoàn 4 không còn giá trị từ ngày 01/6/2013. Đến ngày 01/8/2016 là ngày hết hạn 10 năm của hợp đồng thuê được ký kết giữa ông bà và ông L nên thời gian môi giới của ông L cũng đã hết. Ông T1, bà S chỉ đồng ý trả lại mặt bằng đã thuê cho Quân đoàn 4, chứ ông bà không đồng ý trả cho ông L và yêu cầu ông L -người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông L là ông Hà Thanh H bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng.

Xét thấy ngày 01/9/2006, ông Hà Đăng L và Văn phòng B2 (gọi tắt Quân đoàn B2) đã tiến hành ký hợp đồng liên kết kinh tế số 540A/HĐ-VP. Diện tích đất ông L được khai thác sử dụng là 1.140 m², thời hạn của hợp đồng là 30 năm (kéo dài đến ngày 01/9/2036). Tại đoạn 6 Điều 5 của hợp đồng số 540A/HĐ-VP ngày 01/9/2006 có thể hiện “Hợp đồng thay cho hợp đồng ký ngày 28/7/2006”. Theo như hợp đồng liên kết trên, ông L cho ông T1, bà S thuê mặt bằng để kinh doanh, buôn bán. Đến tháng 8/2016, thì hai bên hết thời hạn 10 năm nhưng ông T1, bà S không trả lại mặt bằng, cũng như quyền sử dụng mặt bằng cho ông L.

Mặt khác, tại văn bản ý kiến của Quân đoàn 4 ngày 13/7/2022 (bút lục 742, 746) cũng khẳng định Quân đoàn 4 có ký hợp đồng liên kết kinh tế số 540A/HĐ-VP ngày 01/9/2006 với ông L và hiện nay hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý. Khu đất 1.140 m² đất trong tổng diện tích đất 1.945,8 m² tại khu vực Hóc Bà T, phường T nay là phường T. Hợp đồng kinh tế giữa Quân đoàn 4 và ông L vẫn còn hiệu lực pháp luật đến năm 2036. Hiện nay, ông L đã chết người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng có ủy quyền cho bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, Quân đoàn B2 tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê tài sản với bà T.

Căn cứ Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ kèm theo 07 tờ trình trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 505/2017 tỷ lệ 1/500 do Trung tâm K kiểm tra nội nghiệp ngày 07/6/2017 thì không có thông tin cập nhật đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T, thành phố B. Như vậy, theo nội dung nêu trên cho thấy thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T không thuộc ranh giới đất thu hồi, giao Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Do đó, các vấn đề phát sinh đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (khu vực Hóc Bà T) khu phố A, phường T nêu trên không thuộc thẩm quyền, chức năng của Ủy ban nhân dân thành phố B nên xác định U không có liên quan đến việc tranh chấp đất giữa các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng liên kết kinh tế số 540A/HĐ-VP ngày 01/9/2006 giữa quân đoàn B2 và ông Hà Đăng L vẫn còn hiệu lực đến năm 2036 và hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế ngày 01/8/2006 được ký kết giữa ông L và ông T1, bà S đã hết thời hạn thuê 10 năm tính đến ngày 01/8/2016. Việc giao trả lại mặt bằng, quyền sử dụng đất thuê cho ông L là nghĩa vụ buộc ông T1, bà S phải thực hiện là đúng quy định tại khoản 5 Điều 707; khoản 2 Điều 713; Điều 714 BLDS 2005.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông T1, bà S phải bồi thường thiệt hại cho ông L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng ông Hà Thanh H

do ông T1 bà S đã chiếm giữ tài sản trái phép cho người khác thuê để kinh doanh kể từ thời điểm kết thúc hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T1, bà S được tính từ ngày 01/8/2016 đến ngày 15/8/2023 là 84 tháng 15 ngày với số tiền là 253.500.000.000 đồng. Nhận thấy, hết hạn thuê đất từ ngày 01/8/2016, ông T1, bà S vẫn tiếp tục dùng phần đất trên cho ông Vũ Đình B thuê lại để hưởng lợi. Thời gian này, ông L vẫn là người trả tiền thuê đất cho Quân đoàn 4. Tại cấp sơ thẩm, ông T1, bà S khai rằng cho thuê lại 02 phần đất này mỗi tháng số tiền từ 3.500.000 đồng đến 4.000.000 đồng từ tháng 7/2020.

Như vậy, số tiền nguyên đơn yêu cầu ông T1, bà S phải bồi thường ít hơn so với số tiền mà ông T1, bà S cho người khác thuê lại, cũng như hoàn trả lại tiền cọc cho bị đơn ông T1 là 800.000 đồng, bà S là 700.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là phù hợp, có căn cứ.

Đối với yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng do nguyên đơn cho người đến đập phá nhà cửa, cắt cột, đập phá tôn, đồ đạc trong nhà và đổ đất lấp cửa ra vào nhà của ông, bà gây thiệt hại. Xét yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận vì bị đơn không cung cấp được tài liệu nào để chứng minh thiệt hại thực tế xảy ra nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm:

Ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, đơn phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Tuy nhiên ông bà là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn án phí sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả lại cho ông T1 số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 008525 ngày 15/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ông Hà Thanh H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm do ông L đã nộp theo biên lai thu số 000731 ngày 08/11/2016. Ông H được nhận lại số tiền 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm ngàn đồng) án phí chênh lệch (do ông L nộp).

Hoàn trả cho ông Hà Thanh H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L) số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng) do ông L nộp theo biên lai thu số 000730 ngày 08/11/2016 và số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) do ông L nộp theo biên lai thu số 003368 ngày 04/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

3.2 Về án phí phúc thẩm: Ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S không phải chịu phải chịu án phí do là người cao tuổi.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S, ông Cao Văn T1 không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải thanh toán lại cho ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa

quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H số tiền 22.241.000 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi một ngàn đồng).

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, ông Cao Văn T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DSST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 703; 706; 707; 713; 714 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10 ngày 27/2/2009 của UBNTVQH; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H đối với bị đơn ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình B, Bộ tư lệnh quân đoàn 4, Ủy ban nhân dân thành phố B, bà Hà Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại”.

1.1. Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải thanh lý Hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế được ký kết ngày 01/8/2006 giữa ông T1, bà S với ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H.

1.2. Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H diện tích đất đã thuê lại của ông L là 220 m² (10 x 22m) trước đây thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, phường T, thành phố B nay thuộc một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 47, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1 theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất, bản đồ hiện trạng khu đất số 6497/2019 ngày 10/10/2019 và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B3).

1.3. Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải bồi thường cho ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H số tiền 253.500.00 đồng (hai trăm năm mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

1.4. Buộc ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Hà Thanh H phải thanh toán lại tiền cọc cho ông Cao Văn T1 số tiền 800.000 đồng (tám trăm ngàn đồng) và bà Nguyễn Thị S số tiền 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S đối với ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là

ông Hà Thanh H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm: Ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S thuộc trường hợp miễn án phí sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả lại cho ông T1 số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 008525 ngày 15/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ông Hà Thanh H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm do ông L đã nộp theo biên lai thu số 000731 ngày 08/11/2016. Ông H được nhận lại số tiền 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm ngàn đồng) án phí chênh lệch (do ông L nộp).

Hoàn trả cho ông Hà Thanh H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L) số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng) do ông L nộp theo biên lai thu số 000730 ngày 08/11/2016 và số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) do ông L nộp theo biên lai thu số 003368 ngày 04/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

3.2 Về án phí phúc thẩm: Ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S không phải chịu phải chịu án phí do là người cao tuổi.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải thanh toán lại cho ông Hà Đăng L (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là ông Hà Thanh H số tiền 22.241.000 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi một ngàn đồng).

5. Về thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên