

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 461/2023/DS-PT

Ngày 31-10-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Đặng Văn Chum

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 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 219/2023/TLPT-DS ngày 23/6/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố ThA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tôn Thất L, sinh năm 1964; địa chỉ thường trú: số 68A, khu phố 7, phường THT, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: số 140/1, khu phố 6, phường THT, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho các bà: Tôn Nữ Anh Tâm, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: số 68A, khu phố 7, phường THT, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 01/12/2022); Tôn Nữ Thị Tr, sinh năm 1962; địa chỉ: số 61/1D Đông Lâm 1, xã BD, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Tôn Nữ Anh Thư, sinh năm 1987; địa chỉ: số 215 M tổ 3, khu phố 1, phường Trung Mỹ Tây, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Đức Th, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: số 219/73 Đất Thánh, P.S, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số 84, Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình

Dương; có yêu cầu vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Lệ D, sinh năm 1960; địa chỉ thường trú: số 68A, khu phố 7, phường THT, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: số 140/1, khu phố 6, phường THT, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Huệ V, sinh năm 1971; địa chỉ: số 4/12, Quốc lộ 13, khu phố Nguyễn Trãi, phường LT, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

3. Ông Trần Kim Ch, sinh năm 1949; địa chỉ: số 18C, đường HT26, phường HT, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu vắng mặt.

4. Bà Tôn Nữ Thị Tr, sinh năm 1962; địa chỉ: số 68A, khu phố 7, phường THT, Q.MH, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

5. Bà Lý H1, sinh năm 1968; địa chỉ: số 237 Hưng L, phường HD, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Tôn Thất L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Tôn Thất L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tôn Nữ Anh Tâm thống nhất trình bày:** Ngày 20/02/2019 giữa ông Tôn Thất L và ông Huỳnh Đức Th ký hợp đồng cho thuê đất. Theo thỏa thuận của hợp đồng, ông Tôn Thất L cho ông Huỳnh Đức Th thuê 1.000m² đất, tọa lạc tại địa chỉ số 84 Quốc lộ 13, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương; với giá cho thuê 15.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê 03 năm, kể từ ngày 16/01/2019 âm lịch đến ngày 16/01/2022 âm lịch.

Nay thời hạn thuê đã hết, nhưng ông Huỳnh Đức Th không trả lại mặt bằng và tiền thuê mặt bằng từ tháng 10/2020 cho đến nay cho ông L. Nhiều lần ông L yêu cầu ông Th trả mặt bằng và tiền thuê mặt bằng, nhưng ông Th không trả.

Về nguồn gốc đất là của hộ bà Tôn Nữ Thị Tr (hộ bao gồm bà Tôn Nữ Thị Tr, ông Trần Kim Ch, bà Trần Thị Kim Thủy, ông Trần Kim Hoàng). Hộ bà Tr ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 1.000m², tọa lạc tại xã (nay là phường) BH, huyện (nay là thành phố) ThA, tỉnh Bình Dương vào ngày 30/12/2002 là đúng theo Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và ông L đã sử dụng hợp pháp phần đất này từ năm 2002 cho đến nay. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272/CN giữa hộ bà Tôn Nữ Thị Tr và ông Tôn Thất L có chứng thực của UBND xã (nay là phường) BH, huyện (nay là thành phố) ThA ngày 30/12/2002 theo khoản 3 Điều 14 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực và khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Phần đất này trước đây ông L cho ông Thái Minh – Chủ doanh nghiệp tư nhân Thương mại Phước Hưng thuê (hợp đồng thuê hiện nay bị mất). Sau đó, ông L cho bà Nguyễn Huệ V – Chủ cơ sở gạch gốm, ngói, sỏi, đá Kiến An thuê (hợp đồng thuê hiện nay bị mất). Đến ngày 20/02/2019, ông L ký hợp đồng cho ông Th thuê diện tích đất nêu trên.

Việc Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272/CN ngày 30/12/2002 giữa bà Tôn Nữ Thị Tr và ông Tôn Thất L được UBND xã (nay là phường) BH, huyện (nay là thành phố) ThA, tỉnh Bình Dương chứng thực; buộc bà Tôn Nữ Thị Tr và ông Tôn Thất L có nghĩa vụ khôi phục tình trạng đất ban đầu để giao diện tích đất 501m² cho ông Trần Kim Ch (phần đất ký hiệu A trên bản vẽ). Thế nhưng cho đến nay hộ bà Tôn Nữ Thị Tr vẫn chưa có văn bản thỏa thuận và công chứng, chứng thực hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272/CN ngày 30/12/2002 theo Điều 44 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực và Điều 51 Luật công chứng năm 2014 và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo Điều 118; Điều 119 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 15, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu, cụ thể:

- Buộc ông Huỳnh Đức Th phải giao trả mặt bằng nhà đất ở tại địa chỉ số 84, Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương.

- Ông Huỳnh Đức Th phải trả tiền thuê mặt bằng cho ông L từ tháng 10 năm 2020 (mỗi tháng là 15.000.000 đồng) cho đến khi ông Th trả lại mặt bằng nhà đất ở tại địa chỉ: số 84 Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương, tạm tính từ tháng 10 năm 2020 đến tháng 6 năm 2022 là 20 tháng x 15.000.000 = 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và buộc ông Th phải trả tiền thuê mặt bằng cho ông L từ tháng 10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/4/2023) số tiền là 300.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Biên bản làm việc ngày 23/5/2022; Bản án số 24 ngày 04/9/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận QSDĐ; Hợp đồng cho thuê đất; hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/01/2022.

*** Bị đơn ông Huỳnh Đức Th trình bày:** Ông Th là con rể của bà Nguyễn Huệ V. Theo ông được biết thì giữa bà V và ông L vào khoảng năm 2012 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² tại địa chỉ số 84, Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương bằng giấy tay. Vào năm 2019 con gái ông L tên Thu (không rõ họ tên) yêu cầu bà V phải ký lại hợp đồng, mục đích để lên giá thuê từ 10.000.000 đồng/tháng lên 15.000.000 đồng/tháng. Do bà V bị bệnh nên không đến ký được, con gái ông L mới yêu cầu bà V nhờ một ai đó đứng tên dùm để ký hợp đồng thuê

quyền sử dụng đất. Do đó, bà V mới nhờ ông đứng ra ký hợp đồng với ông L vào ngày 20 tháng 02 năm 2019. Theo nội dung của hợp đồng thì ông L (bên A) đồng ý cho ông Th (bên B) thuê diện tích đất $20m \times 50m = 1.000m^2$, thời hạn thuê 03 năm, kể từ ngày 16/01/2019 âm lịch đến ngày 16/01/2022 âm lịch; giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, mục đích thuê để làm kho cửa hàng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng do ông chỉ là người ký tên dùm trên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên ông không biết việc thanh toán tiền cũng như việc thực hiện hợp đồng giữa bà V và ông L như thế nào. Ông chỉ biết sau đó diện tích đất thuê nêu trên bị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương xuống yêu cầu bà V phải trả $500m^2$ đất để giao trả cho ông Trần Kim Ch theo Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ông không biết gì khác để cung cấp thông tin cho Tòa án.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông phải giao trả mặt bằng nhà đất ở tại địa chỉ số 84, Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương và phải trả tiền thuê mặt bằng cho ông L từ tháng 10 năm 2020 (mỗi tháng là 15.000.000 đồng) cho đến khi ông Th trả lại mặt bằng là không phù hợp vì thực tế ông chỉ là người đứng tên dùm trên hợp đồng. Ngoài ra, việc thực hiện hợp đồng như thế nào là giữa bà V và ông L tự thỏa thuận với nhau ông không biết và ông cũng không phải là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên nên không có sở để buộc ông phải giao trả đất theo yêu cầu của ông L. Nghề nghiệp của ông là lái xe, không buôn bán gì hết nên không thể có việc ông thuê mặt bằng để kinh doanh buôn bán. Do đó, mọi vấn đề ông đề nghị ông L làm việc và thỏa thuận với bà V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huệ V trình bày:**
Bà là mẹ vợ của ông Huỳnh Đức Th. Vào khoảng năm 2012 bà và ông L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích $1.000m^2$ tại địa chỉ số 84, Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương bằng giấy tay. Vào năm 2019 con gái ông L tên Thư (không rõ họ tên) yêu cầu bà phải ký lại hợp đồng mục đích để lên giá thuê từ 10.000.000 đồng/tháng lên 15.000.000 đồng/tháng. Do bà bị bệnh nên không đến ký được, con gái ông L mới yêu cầu bà nhờ một ai đó đứng tên dùm để ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, bà mới nhờ con rể bà là ông Huỳnh Đức Th đứng ra ký hợp đồng với ông L vào ngày 20 tháng 02 năm 2019. Theo nội dung của hợp đồng thì ông L (bên A) đồng ý cho ông Th (bên B) thuê diện tích đất $20m \times 50m = 1.000m^2$, thời hạn thuê 03 năm, kể từ ngày 16/01/2019 âm lịch đến ngày 16/01/2022 âm lịch; giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, mục đích thuê để làm kho cửa hàng. Sau khi ký hợp đồng bà thanh toán đủ tiền hàng tháng cho ông L. Đến tháng 10/2020 (âm lịch) bà thanh toán lần cuối cùng cho ông L. Sau khi đóng tiền tháng 10 xong bà nhận được văn bản của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương yêu cầu bà phải trả $500m^2$ đất để giao trả cho ông Trần Kim Ch theo Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nên bà dừng không thanh toán tiếp cho ông L, sau đó bà có nói với con gái ông L tên Thư là tiếp tục cho bà thuê đối với phần

đất của bà Tr, nhưng họ không cho bà thuê và yêu cầu bà phải thanh toán hết số tiền 15.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 10/2020 đến đầu năm 2021 thì mới cho bà thuê, nhưng bà không đồng ý vì thực tế bà chỉ quản lý, sử dụng 500m² đất của ông Ch, nhưng lại yêu cầu bà phải trả 15.000.000 đồng/tháng là không phù hợp. Do đó, ông L yêu cầu bà thu dọn toàn bộ vật dụng để trên phần đất 500m² của bà Tr, bà có xin ông L mấy tháng để chuyển các vật dụng sang phần đất 500m² mà Cơ quan Thi hành án giao cho ông Ch. Tuy nhiên, do mùa dịch nên thời gian chuyển vật dụng kéo dài nên gia đình ông L kéo lên đất đánh con bà và đập đồ ở kho của bà (vì thời điểm này bà chưa chuyển đồ xong). Do đó, bà có báo cho Công an sự việc và xin đến ngày 30/5/2021 sẽ giao trả mặt bằng. Đến ngày 30/5/2021 bà đã chuyển xong vật dụng để trả mặt bằng cho ông L, nhưng ông L không đến nhận được do bùng phát dịch covid. Đến khoảng tháng 9 năm 2021 gia đình ông L đến và cho người phá hàng rào để vào đất và sau đó ông L cho người khác thuê từ đó đến nay.

Đối với phần đất 501m² Cơ quan Thi hành án giao cho ông Ch hiện nay bà vẫn đang sử dụng vì có sự đồng ý của chủ đất là ông Ch.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Đức Th phải giao trả mặt bằng nhà đất ở tại địa chỉ số 84, Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương và phải trả tiền thuê mặt bằng cho ông L từ tháng 10 năm 2020 (mỗi tháng là 15.000.000 đồng) cho đến khi ông Th trả lại mặt bằng là không phù hợp vì thực tế bà mới là người thuê đất của ông L, ông Th chỉ là người đứng tên dùm trên hợp đồng. Mặt khác, ông L đã lấy mặt bằng 501m² để cho người khác thuê. Riêng 501m² đất còn lại là của ông Ch cho bà sử dụng không có liên quan gì đến ông L và theo Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì đất không còn phải là của ông L nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Kim Ch trình bày:**
Trước đây ông và bà Tôn Nữ Thị Tr có quan hệ là vợ chồng. Tuy nhiên, ông bà đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 108/QĐ-TTLH ngày 09/08/2004 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quyết định này thì ông bà chỉ thỏa thuận về quan hệ hôn nhân, con chung. Riêng tài sản chung, nợ chung không yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự thỏa thuận. Nhưng sau đó do không tự thỏa thuận được nên ông khởi kiện bà Tr tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn. Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 12/2017/HNGĐ-ST ngày 29/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc tranh chấp tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn và xác định diện tích đất 1.002m² thuộc thửa 711 (sổ cũ là 731 tách từ thửa 237), tờ bản đồ F2, tọa lạc tại ấp Đồng An, xã BH, huyện ThA (nay là khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA), tỉnh Bình Dương và toàn bộ số tiền đền bù tại thửa 45, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 8, xã Đông Hòa, huyện Dĩ An (nay là phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng trong

thời kỳ hôn nhân chưa chia. Theo bản án nêu trên thì ông được chia diện tích đất 501m^2 (trong đó diện tích HLDB là $163,5\text{m}^2$ và diện tích sử dụng là $337,5\text{m}^2$) tương ứng với 50% diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 711 nêu trên và 50% tiền đền bù giải tỏa đối với đất tại Dĩ An số tiền là 880.658.600 đồng. Đồng thời bản án nêu trên tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272/CN ngày 30/12/2002 giữa bà Tôn Nữ Thị Tr và ông Tôn Thất L được UBND xã BH (nay là phường BH) chứng thực. Sau đó, bà Tr, ông L, ông Trần Kim Hoàng, bà Trần Thị Kim Thủy không đồng ý bản án nên kháng cáo. Tại Bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Tr, ông L, ông Hoàng, bà Thủy, giữ nguyên Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 12/2017/HNGĐ-ST ngày 29/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Ngày 27/10/2020 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định theo yêu cầu số 44/QĐ-CTHADS đối với Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 12/2017/HNGĐ-ST ngày 29/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu thi hành án của ông.

Căn cứ vào Quyết định theo yêu cầu số 44/QĐ-CTHADS ngày 27/10/2020 nêu trên, ngày 19/11/2021 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương tiến hành lập biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án. Theo đó, tài sản được giao cho ông quyền sử dụng đất là 501m^2 tương ứng với 50% diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 711 ghi tại mục 2.1 (ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo bản án). Người trực tiếp quản lý tài sản được giao cho ông là ông Nguyễn Đức Huy (con trai của bà Nguyễn Huệ V), ông Huy tự nguyện giao tài sản cho ông mà không thắc mắc khiếu nại gì.

Đối với giao dịch ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Nguyễn Huệ V, ông Huỳnh Đức Th đối với diện tích đất 1.000m^2 thuộc thửa 711 thì ông hoàn toàn không biết giao dịch này. Tuy nhiên, theo ông thì giao dịch giữa ông L, bà V, ông Th hoàn toàn là không hợp pháp vì tại thời điểm cho thuê ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 12/2017/HNGĐ-ST ngày 29/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật và xác định rõ tài sản nêu trên là tài sản chung của ông và bà Tr trong thời kỳ hôn nhân và chấp nhận yêu cầu chia theo yêu cầu khởi kiện của ông. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông Th trả tiền thuê đất thì ông không có ý kiến. Riêng yêu cầu của ông L buộc ông Th giao diện tích đất 1.000m^2 cho ông là không phù hợp pháp luật vì theo Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 12/2017/HNGĐ-ST ngày 29/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật xử chấp nhận chia theo yêu cầu khởi kiện của ông và hiện

nay Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương đã thi hành giao đất cho ông quản lý sử dụng từ ngày 19/11/2021 đến nay.

Sau khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương giao đất cho ông thì ông đồng ý cho bà V quản lý, sử dụng để tài sản trên đất từ đó cho đến nay. Hàng tháng ông không lấy tiền của bà V vì ông nhờ bà V giữ dùm đất cho ông. Riêng phần đất giao cho bà Tr ông không biết hiện nay bà cho ai thuê.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Thị Tr trình bày:**
Diện tích đất 1.000m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01702QSDĐ/BH ngày 18/10/2001 do UBND huyện (nay là thành phố) ThA cấp cho hộ bà Tôn Nữ Thị Tr, đất tọa lạc tại xã (nay là phường) BH, huyện (nay là thành phố) ThA, tỉnh Bình Dương.

Hộ bà Tôn Nữ Thị Tr gồm: bà Tôn Nữ Thị Tr, ông Trần Kim Ch, bà Trần Thị Kim Thủy, ông Trần Kim Hoàng. Hộ bà Tr ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 1.000m² vào ngày 30/12/2002. Do phần đất này cấp cho hộ bà Tr nên khi chuyển nhượng cho ông L thì ông Trần Kim Ch, bà Trần Thị Kim Thủy, ông Trần Kim Hoàng có đồng ý ký giấy ủy quyền cho bà. Nội dung ủy quyền: đồng ý giao trọn quyền cho bà Tr được chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.002m² ở xã (nay là phường) BH, huyện (nay là thành phố) ThA, tỉnh Bình Dương cho ông Tôn Thất L. Thì mới đủ cơ sở pháp lý, vì thế Chủ tịch UBND xã (nay là phường) BH chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272/CN giữa hộ bà Tôn Nữ Thị Tr và ông Tôn Thất L có chứng thực của UBND xã (nay là phường) BH, huyện (nay là thành phố) ThA ngày 30/12/2002 và ông L đã sử dụng hợp pháp phần đất này từ năm 2002 cho đến nay.

Năm 2004 bà và ông Ch ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện H, ông Ch không có yêu cầu Tòa án chia tài sản hay làm giấy thỏa thuận đối với phần đất có diện tích 1.002m² nêu trên. Điều này xác định ông Ch thừa nhận phần đất này là nguyên hộ của bà đã chuyển nhượng cho ông L. Việc Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nhận đơn khởi kiện ngày 17/9/2009 của ông Ch về việc yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn đối với diện tích đất 1.002m² nêu trên là trái pháp luật vi phạm điểm a khoản 1 Điều 192 Luật Tố tụng dân sự vì đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L từ năm 2002 đến nay. Do đó, việc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Bản án số 12/2017/HNGĐ ngày 19/7/2019 và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 là lạm quyền ban hành bản án trái pháp luật, cố ý chiếm đoạt tài sản hợp pháp của ông L là vi phạm nghiêm trọng điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 370 Bộ luật Hình sự.

Yêu cầu khởi kiện của ông L là phù hợp pháp luật nên bà không có ý kiến gì vì kể từ khi hộ gia đình bà chuyển nhượng đất cho ông L thì bà và bà Trần Thị Kim Thủy, ông Trần Kim Hoàng không có khởi kiện, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272/CN ngày 30/12/2002. Bằng chứng là bà có làm giấy đề nghị xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và ông Nguyễn Phong Lưu – nguyên Chủ tịch UBND xã BH năm 2002-2006 và cũng là người đại diện cơ quan có thẩm quyền chứng thực ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 272/CN ngày 30/12/2002 và cũng là người chịu trách nhiệm về việc chứng thực hợp đồng này theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000.

Ngoài ra, bà Trần Thị Kim Thủy, ông Trần Kim Hoàng là người có quyền lợi ngang bằng với bà và ông Ch cũng đã làm đơn xin xác nhận về việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông L vào ngày 24/3/2013.

Theo biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 13/6/2017 đối với ông Nguyễn Phong Lưu – nguyên Chủ tịch UBND xã BH từ năm 2002-2006 thể hiện khi ký chứng thực hợp đồng, ông Lưu có hỏi sao không có mặt chồng và các con thì bà nói chồng bà bị bệnh và có xuất trình giấy ủy quyền của chồng và các con bà Tr, ông xem thấy đủ điều kiện chuyển nhượng nên ký chứng thực. Hồ sơ gốc về giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2002 do UBND xã BH đang lưu giữ.

Tài liệu, chứng cứ bà Tr cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản xác minh ngày 13/6/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2002; 02 đơn xin xác nhận ngày 24/3/2013; giấy đề nghị xác nhận; Bản án Hôn nhân gia đình số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo số 244/TB-VKS-DS ngày 03/8/2022; Thông báo số 439/TB-VKS-DS ngày 20/8/2022; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 108/QĐ-TTLH ngày 09/8/2004; Bản án hôn nhân gia đình số 12/2017/HNGĐ-ST ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý H1 trình bày:** Vào ngày 01/01/2022 bà và ông Tôn Thất L ký hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ số 84A, Quốc lộ 13, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận thì ông L cho bà thuê diện tích đất $20m \times 50cm = 1.000m^2$, mục đích thuê để buôn bán, thời hạn thuê là 03 năm tính từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2024, giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng ông L đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến nay bà mới sử dụng được một nửa đất, phần đất còn lại gia đình ông Th, bà V để gạch, sắt, vật liệu xây dựng và phần cuối đất trồng chuối chưa giao cho bà. Hàng tháng bà thanh toán đủ tiền cho ông L và bà V, ông Th không có tranh chấp gì. Hiện nay ông L đang tranh chấp với ông Th thì không có liên quan gì đến bà. Sau khi ông L giao đất bà có xây dựng 01 mái che + khung sắt, mái tole để ở và che đồ gốm, trên đất hiện nay bà để đồ gốm để buôn bán. Sau khi đọc lại biên bản bà xác định lại theo hợp đồng thể hiện diện tích đất bà thuê là $1.000m^2$, nhưng thực tế ông L chỉ cho bà thuê $501m^2$.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ D trình bày:** Bà là vợ của ông Tôn Thất L, bà thống nhất toàn bộ lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại Bản án Dân sự số 23/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố ThA, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tôn Thất L về việc buộc bị đơn ông Huỳnh Đức Th phải thanh toán tiền thuê mặt bằng số tiền 300.000.000 đồng (tính từ tháng 10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/4/2023) và buộc ông Huỳnh Đức Th phải giao trả mặt bằng nhà đất ở tại địa chỉ số 84, Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2023, ông Tôn Thất L là nguyên đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Buộc ông Th trả lại mặt bằng nhà đất và trả tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn từ tháng 10/2020 mỗi tháng 15.000.000 đồng cho đến khi ông Th trả lại mặt bằng nhà đất cho nguyên đơn. Ngày 03/5/2023, nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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: theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tr với ông L. Cơ quan thi hành án đã thi hành án theo quy định. Kể từ ngày 04/9/2020, ông L không có quyền sử dụng đất. Ông Th chỉ là người đứng tên dùm bà V trong hợp đồng thuê đất, kể từ ngày 20/02/2022 hợp đồng thuê đất đã chấm dứt. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Tôn Thất L (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện ông Huỳnh Đức Th (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn trả lại mặt bằng nhà đất tại số 84 Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; yêu cầu bị đơn trả tiền thuê mặt bằng 15.000.000 đồng/tháng từ tháng 10/2020 cho đến khi bị đơn trả lại mặt bằng nhà đất, tạm tính từ tháng 10/2020 đến tháng 6/2022 là 20 tháng x 15.000.000 đồng/tháng = 300.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng theo hợp đồng cho thuê đất ngày 20/02/2019 thì nguyên đơn cho bị đơn thuê đất với giá 15.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê 03 năm từ ngày 16/01/2019 âm lịch đến 16/01/2022 âm lịch nhưng bị đơn không trả tiền thuê

mặt bằng và cũng không trả lại mặt bằng nên nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu như trên.

[2] Bị đơn khai: bị đơn là con rể của bà Nguyễn Huệ V. Theo yêu cầu của bà V, bị đơn có ký đứng tên dùm bà V hợp đồng cho thuê đất với nguyên đơn. Việc thuê đất giữa nguyên đơn với bà V như thế nào bị đơn không biết và cũng không thuê, không sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Bà V khai: bà có nhờ bị đơn đứng tên dùm hợp đồng cho thuê đất ngày 20/02/2019. Bà là người thuê đất diện tích 1.000m² của nguyên đơn và trả tiền thuê đất cho nguyên đơn đến tháng 10/2020 thì bà nhận được văn bản của cơ quan Thi hành án giao trả 500m² đất cho ông Trần Kim Ch theo Bản án phúc thẩm số 24 ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và ông Ch đồng ý cho bà V ở giữ đất dùm. Đối với phần diện tích đất thuê 500m² còn lại là của bà Tôn Nữ Thị Tr. Bà V đã dọn vật dụng trả lại đất cho bà Tr và nguyên đơn đã cho người khác thuê đất. Bà V xác định bị đơn là người đứng tên dùm bà trên hợp đồng cho thuê đất nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn là không đúng và bà cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: diện tích đất 1.002m² thuộc thửa số 711, tờ bản đồ F2 tọa lạc tại phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện ThA (nay là thành phố ThA) cấp ngày 18/10/2001 cho hộ bà Tôn Nữ Thị Tr. Theo Bản án số 12/2017/HNGĐ-ST ngày 19/7/2017 về việc tranh chấp tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn giữa nguyên đơn ông Trần Kim Ch với bị đơn bà Tôn Nữ Thị Tr (sau đây viết là Bản án số 12) và theo Bản án số 24/2020/HNGĐ-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn giữa nguyên đơn ông Trần Kim Ch với bị đơn bà Tôn Nữ Thị Tr (sau đây viết là Bản án số 24) đều xác định: diện tích đất 1.002m² nêu trên là tài sản chung của bà Tr và ông Ch trong thời kỳ hôn nhân. Chia cho ông Ch và bà Tr mỗi người được quyền sử dụng diện tích đất 501m² (tương ứng 50% diện tích đất 1.002m²) và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2002 giữa bà Tr với nguyên đơn. Tòa án nhân dân tối cao và Viện Kiểm sát nhân dân tối cao cũng có thông báo giải quyết đơn khiếu nại của nguyên đơn, bà Tr đối với bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Ngày 20/02/2019 (sau khi có Bản án số 12), nguyên đơn ký kết hợp đồng cho thuê đất diện tích 1.000m² với ông Th là không phù hợp các Điều: 168, 188 Luật Đất đai. Diện tích đất 1.000m² (1.002m²) là tài sản chung của bà Tr và ông Ch; nguyên đơn chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 1.000m² nhưng lại cho bị đơn thuê đất là không đúng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2023 (bút lục 155, 156) và sơ đồ ngày 17/3/2023 (bút lục 158, 159) thì phần đất ký hiệu 1 (tương ứng với phần đất diện tích 501m² được chia cho ông Ch sử dụng theo Bản án số 24) do người trong gia đình bị đơn sử dụng. Trên đất không có nhà. Phần đất ký hiệu 2 (tương ứng với phần diện tích

đất 501m² chia cho bà Tr sử dụng theo Bản án số 24). Nguyên đơn đã cho bà H1 thuê mặt bằng theo Hợp đồng ngày 01/01/2022. Hiện trạng trên đất có nhà tạm diện tích 136,2m². Mặt khác, theo Hợp đồng cho thuê đất ngày 20/02/2019 đối tượng cho thuê là diện tích đất 1.000m² nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại mặt bằng có nhà cũng là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận; ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 168, 188 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tôn Thất L. Giữ nguyên Bản án số 23/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố ThA như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Thất L đối với ông Huỳnh Đức Th về việc yêu cầu ông Th giao trả mặt bằng nhà đất tại số 84 Quốc lộ 13, khu phố Đông Ba, phường BH, thành phố ThA, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông Th trả tiền thuê mặt bằng 300.000.000 đồng từ tháng 10 năm 2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/4/2023).

2. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc:

- Án phí sơ thẩm: ông Tôn Thất L phải chịu 15.000.000 đồng được trừ vào 7.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003581 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ThA. Ông L còn phải nộp tiếp 7.200.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: ông Tôn Thất L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004533 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ThA

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: ông Tôn Thất L phải chịu 2.617.709 đồng, ông L đã nộp xong.

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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố ThA;
- Chi cục THADS thành phố ThA;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung