TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2018/DS-PT
Ngày 10 - 5 - 2018
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Châu Minh Nguyệt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Đồng nguyên đơn:*

1. Ông Lưu Văn L, sinh năm 1955 (vắng mặt).

2. Bà Thái Tuyết N, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn:* Anh Phan Thanh T, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 172 đường N, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 673/8 đường L, Khóm 5, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Trung E, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Tạm trú: Quán Ca 3, đường N, Khóm 4, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 266 – 268, đường N, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí T2 – Giám đốc Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Chí T2: Ông Vưu L1 – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh tỉnh Bạc Liêu (văn bản ủy quyền số 435/2018/GUQ-CNBL ngày 10/5/2018), (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Phan Thanh T là bị đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án đồng nguyên đơn ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N thống nhất trình bày: Ngày 14/11//2012, ông bà có cho anh Phan Thanh T thuê 02 diện tích đất tại thửa 448, 449; tờ bản đồ số 16-3; tại Khóm 4, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê mỗi năm 40.000.000 đồng, sau 03 năm hai bên có thỏa thuận miệng giá thuê mỗi năm là 80.000.000 đồng. Đầu năm 2017, ông bà biết được anh T cho anh Nguyễn Trung E thuê lại mặt bằng không có sự đồng ý của ông bà là vi phạm hợp đồng. Đồng thời, sau khi thỏa thuận giá thuê 80.000.000 đồng/năm, anh T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên ông bà yêu cầu kết thúc hợp đồng. Ngày 06/6/2017, anh T và ông bà có thỏa thuận tháo dỡ di dời các công trình kiến trúc trên đất, đến ngày 21/6/2017 sẽ trả lại mặt bằng như hiện trạng ban đầu và trả tiền thuê. Anh T đã trả tiền thuê đủ nhưng không tháo dỡ, di dời trả mặt bằng nên ông bà không cho người khác thuê lại được gây thiệt hại cho ông bà, nên ông bà yêu cầu anh T tháo dỡ để trả lại mặt bằng cho ông bà và phải bồi thường thiệt hại là 15.000.000 đồng/tháng, kể từ ngày 21/6/2017 đến khi trả lại mặt bằng. Anh T cho rằng việc không tháo dỡ di dời được là do anh E thì ông bà không đồng ý vì ông bà đã nhiều lần điện thoại yêu cầu gặp anh T ký biên bản thanh lý kết thúc hợp đồng nhưng anh T không đồng ý. Ngày 07/9/2017, anh T đã tháo dỡ một phần tài sản, còn lại phần nhà bếp và mái che. Đến ngày 31/10/2017, ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tháo dỡ di dời các công trình trên đất, chỉ yêu cầu anh T ký thanh lý để kết thúc hợp đồng nhưng người đại diện của anh T không đồng ý mà yêu cầu ông bà rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì ông bà không đồng ý. Nay ông bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông bà với anh T và yêu cầu anh T bồi thường thiệt hại do chậm di dời là 15.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 21/6/2017 đến ngày hợp đồng kết thúc ngày 01/12/2017.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Phan Thanh T là chị Nguyễn Thị Thu Tl trình bày: Anh T và ông L, bà N có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa 448, 449; tờ bản đồ số 16-3; tại Khóm 4, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Quá trình thực hiện hợp đồng anh T đóng tiền đầy đủ, đến năm thứ 04 của hợp đồng ông L, bà N tăng tiền thuê từ 40.000.000 đồng/năm lên 80.000.000 đồng/năm, anh T đồng ý. Ngày 6/6/2017, anh T và ông L, bà N có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và trả tiền thuê đến ngày 21/6/2017 sẽ bàn giao mặt bằng, anh T thực hiện đúng cam kết trả tiền thuê và đồng ý tháo dỡ di dời tài sản trên đất, tuy nhiên khi anh T tháo dỡ di dời tài sản bị anh Em là người đang quản lý các tài sản ngăn cản không cho tháo dỡ nên anh T không có lỗi dẫn đến thiệt hại của ông L, bà N. Ngày 07/9/2017, anh T có cho người đến tháo dỡ nhưng bị anh E ngăn cản nên không tháo dỡ được. Do đó, anh T không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông L, bà N và anh T yêu cầu anh E phải trả tiền thuê mặt bằng cho anh T từ tháng 11/2016 đến tháng 5/2017 là 7 tháng, mỗi tháng 17.000.000 đồng là 119.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung E trình bày: Anh Nguyễn Trung E xác định có làm hợp đồng thuê mặt bằng với anh Phan Thanh T, thời hạn thuê là 20 tháng, từ ngày 11/02/2014 đến 11/10/2015, hợp đồng thuê không có công chứng chứng thực, trả tiền thuê mỗi tháng 17.000.000 đồng, khi thuê có đặt cọc cho anh T là 100.000.000 đồng, anh T cho anh E thuê các vật dụng của quán ăn và hai bên thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng nếu làm mất hư hỏng các vật dụng phải chịu trách nhiệm bồi thường. Anh E không biết ông L, bà N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T không nói cho anh E biết. Khi hết thời hạn thuê, anh E và anh T không ký lại hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng, mỗi tháng đóng tiền một lần. Đến cuối tháng 01/2017, ông L, bà N thông báo cho anh E biết ông L, bà N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu anh E trả lại mặt bằng nên anh E chỉ kinh doanh quán đến ngày 20/02/2017. Sau khi ngừng kinh doanh anh E nhiều lần yêu cầu được gặp anh T để ký biên bản bàn giao các vật dụng trong quán và yêu cầu trả tiền cọc nhưng anh T không đồng ý đến gặp. Anh E không có ngăn cản anh T tháo dỡ di dời các công trình trên đất như anh T trình bày vì anh E cũng muốn thuê quyền sử dụng diện tích đất trên từ ông L, bà N. Anh E có yêu cầu anh T trả tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và lãi trên số tiền 100.000.000 đồng, tính từ ngày 20/02/2017 đến khi anh T trả xong các khoản tiền cho anh E.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín là anh Mai Hoàng K trình bày: Ngân hàng có cho ông L, bà N vay tiền năm 2014; ông L, bà N có thế chấp hai diện tích đất tại thửa số 448, 449; tờ bản đồ số 16-3; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 595484 và BG 595483. Ông L, bà N vẫn đóng lãi và trả vốn gốc bình thường. Tại hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng xác định các tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản bảo đảm, nếu anh T tháo dỡ di dời các tài sản thì Ngân hàng đồng ý và không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông L, bà N trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N đối với anh Phan Thanh T.

Buộc anh Nguyễn Trung E di dời, trả cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N quyền sử dụng đất tại thửa 448, 449; tờ bản đồ số 16-3; đất tọa lạc tại Khóm 4, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 595483 và số BG 595484, cùng cấp ngày 11/11/2011 cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N.

Buộc anh Phan Thanh T bồi thường cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N số tiền 80.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N yêu cầu anh Phan Thanh T tháo dỡ di dời tài sản công trình kiến trúc gắn liền trên quyền sử dụng diện tích tại thửa 448, 449; tờ bản đồ 16-3; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 595483 và số BG 595484, cùng cấp ngày 11/11/2011 cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung E đối với số tiền đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Phan Thanh T và anh Nguyễn Trung E vô hiệu.

Buộc anh Phan Thanh T trả cho anh Nguyễn Trung E số tiền 100.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi trên số tiền 100.000.000 đồng tính từ ngày 20/2/2017 đến ngày anh Phan Thanh T trả xong các khoản tiền của anh Nguyễn Trung E.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu tiền thuê mặt bằng từ tháng 11/2016 đến tháng 5/2017 là 119.000.000 đồng của anh Phan Thanh T đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung E.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí; Luật thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/12/2017, anh Phan Thanh T kháng cáo không đồng ý trả tiền thuê đất cho ông L, bà N theo giá 15.000.000đ/tháng kể từ ngày 21/6/2017 đến ngày 01/12/2017; không đồng ý trả cho anh Nguyễn Trung E 100.000.000 đồng tiền đặt cọc; yêu cầu anh Nguyễn Trung E thanh toán hợp đồng thuê mặt bằng từ tháng 11/2016 đến ngày 31/5/2017 với số tiền 119.000.000 đồng và yêu cầu xem xét quyền lợi đối với các tài sản anh đã bỏ tiền ra xây dựng trên 02 thửa đất 448, 449 hiện nay chưa được tháo dỡ, gồm mái che diện tích 9,5m x 12,2m; phần nhà bếp và phần máy che có diện tích 9,5m x 02m.

Ngày 26/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu kháng nghị yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu

cầu của anh T buộc anh E trả tiền thuê mặt bằng cho anh Tâm từ tháng 11/2016 đến tháng 02/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phan Thanh T và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét kháng cáo của anh T không đồng ý trả tiền thuê đất cho ông L, bà N theo giá 15.000.000đ/tháng kể từ ngày 21/6/2017 đến ngày 01/12/2017, Hội đồng xét xử, xét thấy: Hình thức hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn L, bà Thái Tuyết N với anh Phan Thanh T được công chứng theo quy định nên có giá trị pháp lý, được các bên tự nguyện ký kết và đã được thực hiện. Tại văn bản thỏa thuận ngày 06/6/2017, anh T, chị T1 và ông L, bà N thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, anh T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho ông L, bà N; hạn cuối cùng là ngày 21/6/2017. Tuy nhiên, anh T không thực hiện di dời trả lại mặt bằng như đã thỏa thuận, nên ông L, bà N yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu anh T trả tiền thuê cho ông L, bà N từ 21/6/2017 đến ngày 01/12/2017 là 05 tháng 10 ngày. Sau khi anh T thuê đất của ông L, bà N thì đến ngày 11/02/2014 anh T cho anh E thuê lại với giá 17.000.000đ/tháng, cao hơn giá mà ông L, bà N yêu cầu anh T bồi thường là 15.000.000đ/, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L, bà N yêu cầu anh T trả tiền thuê thời hạn 05 tháng 10 ngày x 15.000.000đ/tháng = 80.000.000 đồng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của anh T.

[3] Xét kháng cáo của anh T yêu cầu xem xét phần tài sản gồm mái che diện tích 9,5m x 12,2m; phần nhà bếp và phần mái che có diện tích 9,5m x 02m, Hội đồng xét xử, xét thấy: Tại cấp sơ thẩm, ông L, bà N khởi kiện yêu cầu anh T tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trả lại diện tích đất anh T thuê cho ông bà, sau đó ông L, bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu anh T tháo dỡ, di dời

các công trình trên đất, nên cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp. Hơn nữa, anh T có đơn yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu anh E trả tiền thuê mặt bằng 119.000.000 đồng, anh T không có yêu cầu gì khác, nên cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của anh T là phù hợp pháp luật. Do cấp sơ thẩm không giải quyết, nên cấp phúc thẩm không xem xét kháng cáo này của anh T.

[4] Xét kháng cáo của anh T không đồng ý trả cho anh E 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, Hội đồng xét xử, xét thấy: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh E và anh T ký kết và thỏa thuận bằng miệng tiếp tục thực hiện hợp đồng khi hết hạn hợp đồng là có xảy ra trên thực tế. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa anh T và anh E vi phạm về hình thức và nội dung nên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh T hoàn trả cho anh E 100.000.000 đồng tiền đặt cọc là phù hợp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của anh T.

[5] Xét kháng cáo của anh T yêu cầu anh Nguyễn Trung E thanh toán hợp đồng thuê mặt bằng từ tháng 11/2016 đến ngày 31/5/2017 với số tiền 119.000.000 đồng và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B buộc anh E trả tiền thuê mặt bằng cho anh T từ tháng 11/2016 đến tháng 02/2017, Hội đồng xét xử, xét thấy: Thực tế anh E có thuê mặt bằng của anh T từ ngày 11/02/2014 và sử dụng đến ngày 20/02/2017. Anh T xác định anh E chỉ trả tiền thuê đến tháng 10/2016, từ tháng 11/2016 đến tháng 5/2017 chưa trả. Còn anh E xác định đã trả tiền thuê đủ cho anh T. Tuy nhiên, anh E không có chứng cứ, chứng minh đã trả tiền thuê cho anh T từ tháng 11/2016 đến tháng 5/2017. Anh E và ông L, bà N thống nhất xác định từ tháng 3/2017 đến tháng 5/2017 ông L, bà N ngăn cản không cho anh E sử dụng mặt bằng để buôn bán, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh T buộc anh E trả tiền thuê 03 tháng từ tháng 3/2017 đến tháng 5/2017, mà chỉ có căn cứ chấp nhận yêu cầu anh E trả tiền thuê mặt bằng cho anh T từ tháng 11/2016 đến tháng 02/2017 là 04 tháng x 17.000.000 đồng/tháng = 68.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo này của anh T và chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B.

[6] Như đã phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B và một phần kháng cáo của anh Phan Thanh T về việc buộc anh Nguyễn Trung E trả tiền thuê mặt bằng cho anh Phan Thanh T từ tháng 11/2016 đến tháng 02/2017 số tiền 68.000.000 đồng, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

[7] Do sửa một phần án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm, anh Phan Thanh T không phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 480, 483, 490, khoản 2 Điều 491 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phan Thanh T; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N đối với anh Phan Thanh T.

Buộc anh Phan Thanh T bồi thường cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N yêu cầu anh Phan Thanh T tháo dỡ, di dời tài sản công trình kiến trúc gắn liền trên quyền sử dụng đất diện tích tại thửa 448, 449; tờ bản đồ 16-3; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 595483 và số BG 595484, cùng cấp ngày 11/11/2011 cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N.

Buộc anh Nguyễn Trung E di dời, trả cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N quyền sử dụng đất tại thửa 448, 449; tờ bản đồ số 16-3; đất tọa lạc tại Khóm 4, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 595483 và số BG 595484, cùng cấp ngày 11/11/2011 cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Phan Thanh T đối với anh Nguyễn Trung E về việc yêu cầu anh Nguyễn Trung E trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 11/2016 đến tháng 02/2017.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Phan Thanh T và anh Nguyễn Trung E vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Trung E trả cho anh Phan Thanh T số tiền 68.000.000 đồng (Sáu mươi tám triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Trung E đối với anh Phan Thanh T về việc yêu cầu anh Phan Thanh T trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Buộc anh Phan Thanh T trả cho anh Nguyễn Trung E số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Trung E yêu cầu anh Phan Thanh T trả tiền lãi trên số tiền 100.000.000 đồng, tính từ ngày 20/02/2017 đến ngày anh Phan Thanh T trả xong các khoản tiền cho anh Nguyễn Trung E.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 200.000 đồng, anh Phan Thanh T phải chịu toàn bộ, anh Phan Thanh T phải nộp 200.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu để hoàn lại cho ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N.

5. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N không phải chịu. Ông Lưu Văn L và bà Thái Tuyết N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007551 ngày 12/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Anh Phan Thanh T phải chịu 7.000.000 đồng. Anh Phan Thanh T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.975.000 đồng theo biên lai thu số 0007673 ngày 22/9/2017 được đối trừ, anh Phan Thanh T phải nộp tiếp 4.025.000 đồng.

Anh Nguyễn Trung E phải chịu 3.914.000 đồng. Anh Nguyễn Trung E đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0007642 ngày 24/8/2017 được đối trừ, anh Nguyễn Trung E còn phải nộp tiếp 1.414.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phan Thanh T không phải chịu. Anh Phan Thanh T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007948 ngày 29/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trương Thanh Dũng