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

Bản án số: 14/2025/DS-PT
Ngày 06-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu xác định quyền sở hữu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Ông Phan Trí Dũng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2024 và ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 571/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 497/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số 589/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Bá Hoành K, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Thanh S, sinh năm 1994; địa chỉ: số I đường Đ, tổ B, khu phố F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15/6/2023), ông S có mặt, ông Bảo A vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: số A ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Lệ T, sinh ngày 2000; địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1 – Luật sư của văn phòng L5, thuộc đoàn luật sư Thành phố H, có mặt.

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

1. Bà Phạm Trần Ngọc H, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phạm Trần H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Phạm Trần C, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Bà Phạm Trần Ánh N, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Ông Phạm Trần H2, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6. Bà Phạm Trần Ngọc H3, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7. Ông Phạm Trần V, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8. Ban quản lý dự án Đầu Tư Xây Dựng huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số F đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Ngọc H4, sinh ngày 1986; Chức vụ: Phó giám đốc Ban quản lý dự án Đầu Tư Xây Dựng huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023) , có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Võ Hồng Â, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Phạm Hồng N1, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Phùng Thị Bích L1, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Lê Xuân Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Bà Phùng Thị Bích L2, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

6. Bà Võ Thị Ngọc H5, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Bà Phan Thị Thu H6, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Thu H7, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Trung H8, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

11. Ông Đặng Trường Q, sinh năm 1983; địa chỉ: thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

12. Ông Đỗ Văn C1, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

13. Bà Võ Hồng Â, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

14. Bà Trần Thị S1, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ A, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

15. Bà Bùi Thị L3, sinh năm 1945; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2023, khởi kiện bổ sung ngày 02/01/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là ông S trình bày*: Ngày 26/10/2016 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện D giữa ông Lê Bá Hoành K cùng bà Trần Thị L và các con của bà L gồm bà Phạm Trần Ngọc H, Phạm Trần H1, Phạm Trần C, Phạm Trần Ánh N, Phạm Trần H2, Phạm Trần Ngọc H3, Phạm Trần V thỏa thuận và ký kết "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" để ông K thuê một phần diện tích khoảng 120m^2 của 01 phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 266, phần đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giuấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 299698, Số vào sổ 00847 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 25/7/2022. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 26/10/2016 với số chứng thực 307, quyển số: 01/2016 – SCT/HĐ,GD. Thời gian thuê là 04 năm kể từ ngày 26/10/2016. Giá thuê 02 năm đầu, mỗi tháng 3.000.000 đồng; 2 năm tiếp theo, mỗi tháng 4.000.000 đồng. Mục đích thuê: Kinh doanh hàng kim khí – điện máy, hàng gia dụng, đồ gỗ nội thất. Theo thỏa thuận gia đình bà Trần Thị L đồng ý cho ông K xây dựng công trình trên phần đất thuê, khi ông thuê là đất trống. Sau khi nhận diện tích đất đã thuê ông K đã đầu tư xây dựng nhà

ở và các công trình khác để phục vụ cho việc kinh doanh và thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho bà L.

Sau khi hết hạn hợp đồng, ngày 26/10/2020 ông K và bà Trần Thị L đã ký kết Phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Theo đó, thời gian thuê được gia hạn thêm 3 năm (từ ngày 26/10/2020 đến ngày 26/10/2023); giá thuê mỗi tháng là 5.000.000 đồng, thanh toán 6 tháng 1 lần bằng tiền mặt. Quá trình thuê đất từ ngày 26/10/2020 ông K đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho bà L, sau mỗi lần nhận tiền thanh toán bà L ký xác nhận trực tiếp vào Phụ lục hợp đồng.

Theo kế hoạch bồi thường giải phóng mặt bằng công trình nâng cấp, mở rộng đường DT749A, đoạn qua trung tâm xã L, huyên D, tỉnh Bình Dương. Ban quản lý dự án đã đo đạc, kiểm tra, thống kê và định giá tài sản trên thửa đất nêu trên. Đến kỳ nhận tiền giải phóng mặt bằng ngày 09/06/2023, bà Trần Thị L đã nhận đủ số tiền mà Ban Q, trong đó có số tiền đền bù tài sản của ông K đầu tư xây dựng trên phần đất thuê của bà L với tổng số tiền là 605.461.000 đồng, trong đó**:** Tiền bồi thường cho các công trình phụ: 16.981.000 đồng; Tiền bồi thường hỗ trợ cho nhà 1 tầng: 586.152.000 đồng; Tiền bồi thường hỗ trợ di dời chậu kiểng: 2.328.000 đồng. Đây là tất cả tài sản do ông K đã đầu tư xây dựng và trồng trên đất. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bà L đã không giao lại và chiếm đoạt số tiền bồi thường tài sản của ông K với lý do bà L cho rằng toàn bộ tài sản trên phần đất mà ông K thuê của bà L là do bà L xây dựng. Hành vi không giao lại và chiếm đoạt số tiền bồi thường tài sản của ông K của bà Trần Thị L đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.

Nay, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận toàn bộ tài sản trên diện tích đất thuê nêu trên (tài sản mà Ban Q mặt bằng công trình nâng cấp, mở rộng đường DT749A, đoạn qua trung tâm xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương) là của ông K cụ thể là các tài sản: Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2; 01 mái che tole nền láng vữa xi măng có diện tích 16.5m^2; 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2; 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời; 01 trụ cờ kiên cố; 01 bề nước xây độc lập và các cây kiểng và chậu kiểng là 07 cây sung 01 năm tuổi, 07 cây si 01 năm tuổi, 06 cây vạn tuế 01 năm tuổi.

Và yêu cầu bà Trần Thị L trả lại số tiền mà Ban quản lý dự án dầu tư xây dựng huyện D đã bồi thường tài sản nêu trên cho ông K là 605.461.000 đồng.

- *Tại đơn phản tố ngày 18/11/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn là bà T trình bày*: Bà L là người có phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.565 m^2, địa chỉ thửa đất là ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất số 00847 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 25/7/2002 cấp cho hộ bà Trần Thị L).

Ngày 26/10/2016, bà L và các con bà L gồm bà Phạm Trần Ngọc H, ông Phạm Trần H1, ông Phạm Trần C, bà Phạm Trần Ánh N, ông Phạm Trần H2, bà Phạm Trần Ngọc H3, ông Phạm Trần V cùng với ông Lê Bá Hoành K có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để cho ông K thuê một phần thửa đất với diện

tích là khoảng 120m^2 và toàn bộ công trình trên đất nêu trên nhằm mục đích kinh doanh kim khí, điện máy, hàng gia dụng, đồ gỗ nội thất, với thời hạn thuê 04 năm. Đến ngày 26/10/2020, các bên cùng ký tiếp phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian thuê là 3 năm, từ 26/10/2020 đến 26/10/2023.

Theo thỏa thuận, để tạo thuận lợi cho việc kinh doanh của ông K, thì bà L đồng ý cho ông K được sửa chữa, cải tạo lại trên cơ sở công trình có sẵn với giá trị khoảng 60.000.000 đồng. Đồng thời, các bên thỏa thuận sau khi hết hợp đồng thì ông K sẽ để lại toàn bộ công trình đó cho bà L sử dụng và bà L sẽ phải trả cho ông K số tiền 60.000.000 đồng đúng như số tiền ông K đã bỏ ra để sửa chữa, cải tạo. Việc ông K khởi kiện để yêu cầu bà L phải trả lại phần tiền bồi thường tài sản trên đất là 605.461.000 đồng, điều này hoàn toàn không có cơ sở. Bởi vì:

Thứ nhất, xét về nguồn gốc công trình trên đất tại địa chỉ ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Từ khi được cấp đất, gia đình bà L đã xây dựng nhiều công trình gắn liền, trong đó có căn nhà hiện đang sinh sống và công trình xây dựng kế bên với mục đích cho thuê (tất cả công trình nhà ở và công trình cho thuê đều là mặt tiền đường). Đối với công trình cho thuê, từ năm 2010 đã có bà Võ Thị Hồng Â thuê để kinh doanh cà phê và làm nhà rửa xe. Năm 2014, khi hết hạn hợp đồng thuê, bà Â đã trả lại nguyên trạng công trình này. Năm 2016 ông K đến đặt vấn đề thuê toàn bộ công trình thuê do bà Â để lại để kinh doanh (gồm phần đất và công trình trên đất). Sau khi thỏa thuận, bà Â đã cho ông K thuê có thời hạn là 04 năm với giá hai năm đầu là 3.000.000 đồng tháng và hai năm sau là 4.000.000 đồng tháng. Vì đã có sẵn công trình trên đất, ông K muốn cải tạo để phù hợp với việc kinh doanh, nên các bên thỏa thuận, ông K sẽ sửa chữa, cải tạo lại với chi phí 60.000.000 đồng, khi kết thúc hợp đồng thì bà L phải trả lại số tiền này và ông K để lại toàn bộ công trình trên đất. Như vậy, nguồn gốc công trình trên đất là của gia đình bà L đã bỏ công sức, tiền bạc để xây dựng, có sẵn tài sản trên đất còn ông K chỉ là bên đi thuê rồi cải tạo lại công trình.

Thứ hai, về số tiền mà ông K yêu cầu chi trả là 605.461.000 đồng. Trên cơ sở chứng cứ mà ông K đã cung cấp, chưa có bất cứ tài liệu nào để chứng minh rằng, tài sản của ông K có giá trị được đền bù là 605.461.000 đồng. Việc bồi thường đất, công trình trên đất khi nhà nước thu hồi là chính sách bồi thường cho chủ sử dụng đất căn cứ vào nguồn gốc đất và tài sản trên đất. Theo quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ban hành về đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương ngày 13/4/2023 là ban hành đối với chủ sử dụng đất là hộ gia đình bà Trần Thị L theo tổng diện tích thu hồi là 346,6 m^2. Như vậy, Quyết định trên được ban hành là quyết định đưa ra về bồi thường đất và các tài sản trên đất, nhà nước không đưa ra quyết định nào riêng rẽ đối với phần mà ông K yêu cầu. Vì thế, việc ông K yêu cầu trả số tiền 605.461.000 đồng là hoàn toàn không có cơ sở.

Thứ ba, về việc ông K đã vi phạm đối với hợp đồng thuê đất. Theo Hợp đồng thuê ngày 26/10/2016 và phụ lục hợp đồng ngày 26/10/2020, thời hạn thuê sẽ kết thúc vào ngày 26/10/2023. Trên cơ sở nguyên tắc hợp đồng, tôn trọng sự thỏa thuận của nhau, bà L đã thực hiện đúng nghĩa vụ thông báo, đồng ý chịu trách

nhiệm bồi thường đối với phần công sức mà ông K đã chi trả đối với chi phí xây dựng theo như cam kết trong Hợp đồng (Căn cứ khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng). Tuy nhiên, ông K lại không hợp tác mà còn tự gia hạn thời gian thuê khi chưa được sự đồng ý của bà L. Theo đó, dù hiện nay Hợp đồng thuê đất đã hết nhưng ông K vẫn chưa trả lại đất và công trình trên đất cho bà L. Trong khi đó, đã đến thời hạn để bà L trả mặt bằng cho nhà nước thực hiện theo quyết định thu hồi đất.

Từ những lập luận nêu trên, có thể thấy rằng, mặc dù bà L là người có thiện chí trong việc thương lượng giải quyết nhưng ông K vẫn kiên quyết yêu cầu bà L trả số tiền 605.461.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, bà L đề nghị Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bá Hoành K.

Đồng thời bà L có yêu cầu phản tố buộc ông K trả lại toàn bộ tài sản thuê, bao gồm cả phần đất theo hợp đồng và tài sản gắn liền trên đất theo hiện trạng và buộc ông K trả số tiền 5.000.000 đồng tương ứng với 01 tháng tiền thuê do chậm trả lại tài sản thuê. Tại phiên tòa, bà L trình bày ý kiến bổ sung là yêu cầu ông K phải trả tiền thuê đất từ tháng 11/2023 đến tháng 7/2024 là 08 tháng với số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

- *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, ông V trình bày*: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà H, bà N, bà H3, ông H2 trình bày*: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện D trình bày*: Ngày 10/01/2023 Ban Q phối hợp với phòng T2, Ủy ban nhân dân xã L tiến hành đo đạc, kiểm đếm công trình xây dựng, cây trồng nằm trong phạm vi thu hồi đất của bà Trần Thị L tại thửa đất số 266, tờ bản đồ số số 17. Ngày 08/02/2023 Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Thông báo số 413/TB-UBND về việc thu hồi đất của bà Trần Thị L. Ngày 20/4/2023 Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 904/QĐ_UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để thực hiện dự án. Ngày 27/4/2023 đến ngày 28/4/2023 Ban quản lý dự án phối hợp với phòng T2, Ủy ban nhân dân xã L tiến hành niêm yết công khai phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư. Trong quá trình thực hiện dự án chỉ có bà Trần Thị L là chủ sử dụng đất thực hiện việc kê khai, đo đạc kiểm điếm tài sản trong phạm vi giải phóng mặt bằng. Sau khi Ban quản lý dự án đâu tư xây dựng niêm yết công khai phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư tại Hồ sơ số 197 cũng không nhận được khiếu nại về tài sản trên đất do ông Lê Bá Hoành K xây dựng trên đất bà L nên tất cả tài sản được áp giá bồi thường, hỗ trợ cho bà L. Ngày 07/6/2023 Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư trong đó hộ bà L (hồ sơ 197) được bồi thường số tiền 2.448.809.670 đồng. Số tiền trên được chi trả cho bà L theo đúng quy định.

- *Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và tại phiên tòa người làm chứng bà ông Đ, bà L2, ông H8, ông Q thống nhất trình bày*: Cuối năm 2016 ông K có thuê đất của bà L là đất trống, căn nhà và tài sản trên đất mà ông K thuê là do ông K xây dựng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và tại phiên tòa người làm chứng bà bà Â, ông N1, bà Bích L4, bà H3, bà H6, bà H7, bà N2, ông Q1 , ông C1 thống nhất trình bày*: Cuối năm 2016 ông K có thuê đất của bà L4 là đất trống, căn nhà và tài sản trên đất mà ông K thuê là do ông K xây dựng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Quá trình tố tụng người làm chứng bà L3 trình bày:* Năm 2010 bà Â có thuê đất của bà L4 để mở quán cà phê và rửa xe, trên đất có căn nhà tôn và cây cối xung quanh rất nhiều chứ không phải đất trống. Sau đó năm 2016 ông K đến thuê đất lại và sữa chữa. Còn tài sản trên đất là của bà L4.

- *Quá trình tố tụng người làm chứng bà S1 trình bày:* Năm 2014 bà L3 có thuê đất của bà L4 để mở quán cà phê và rửa xe, trên đất có căn nhà tôn và cây cối xung quanh rất nhiều chứ không phải đất trống. Sau đó năm 2016 ông K đến thuê đất lại và sữa chữa. Còn tài sản trên đất là của bà L4.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của những người làm chứng gồm bà Bùi Thị L3 và bà Trần Thị S1 có cơ sở xác định trước khi cho ông K thuê đất thì gia đình bà L4 đã cho những người khác thuê và có tài sản trên đất. Chính vì vậy, tại Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/10/2023 hai bên cùng thoả thuận "nếu bên B là ông K vi phạm hợp đồng thì bên A là bà L4 không có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền xây dựng nhà tạm là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng). Điều này thể hiện ông K đầu tư, sữa chữa tài sản trên đất chỉ có giá trị khoảng 60.000.000 đồng và đã sử dụng hơn 07 năm. Theo thoả thuận thì khi kết thúc Hợp đồng thì toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của gia đình bà L4. Do đó, ông K không thể căn cứ vào mức bồi thường tại Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện D về việc bồi thường, hỗ trợ đối với bà Trần Thị L là người có đất bị thu hồi để buộc bà L trả lại số tiền 605.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm xác định toàn bộ tài sản trên đất thuê thuộc quyền sở hữu của ông K và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là không phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 18/72024, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bá Hoành K đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc "Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản, Tranh chấp đòi tài sản".

1.1 Xác định các tài sản sau đây là của ông Lê Bá Hoành K:

- Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2.

- 01 mái che tole nền láng vữa xi măng có diện tích 16.5m^2.

- 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2.

- 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời.

- 01 trụ cờ kiên cố.

- 01 bể nước xây độc lập và các cây kiểng và chậu kiểng là 07 cây sung 01 năm tuổi, 07 cây si 01 năm tuổi, 06 cây vạn tuế 01 năm tuổi.

1.2. Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Bá Hoành K số tiền 605.461.000 đồng (sáu trăm lẻ năm triệu bốn trăm sáu mươi mốt ngàn đồng).

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị L đối với nguyên đơn ông Lê Bá Hoành K về việc "tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất":

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Bá Hoành K đồng ý tháo dỡ và di dới các tài sản: Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2; 01 mái che tole nền láng vữa xi măng có diện tích 16.5m^2; 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2; 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời; 01 trụ cờ kiên cố; 01 bể nước xây độc lập và các cây kiểng và chậu kiểng là 07 cây sung 01 năm tuổi, 07 cây si 01 năm tuổi, 06 cây vạn tuế 01 năm tuổi để trả lại phần đất có diện tích 120m^2 thửa đất số 17, tờ bản đồ số 266, phần đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho hộ bà Trần Thị L.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Bá Hoành K đồng ý thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L, bà Phạm Trần Ngọc H, ông Phạm Trần H1, ông Phạm Trần C, bà Phạm Trần Ánh N, ông Phạm Trần H2, bà Phạm Trần Ngọc H3, ông Phạm Trần V1 số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị L đối với nguyên đơn ông Lê Bá Hoành K về việc "tranh chấp đòi tài sản" đối với các tài sản: Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2; 01 mái che tole nền láng vữa xi măng có diện tích 16.5m^2; 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2; 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời; 01 trụ cờ kiên cố; 01 bể nước xây độc lập và các cây kiểng và chậu kiểng là 07 cây sung 01 năm tuổi, 07 cây si 01 năm tuổi, 06 cây vạn tuế 01 năm tuổi.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/7/2024, bị đơn bà Trần Thị L kháng cáo, đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đồng ý để cho bị đơn được tự tháo dỡ, di dời những tài sản và công trình xây dựng hiện hữu trên đất gồm: Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2; 01 mái che tole nền

láng vữa xi măng có diện tích 16.5m^2; 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2; 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời; 01 bể nước xây độc lập; đồng ý cho bị đơn giữ lại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để dọn dẹp mặt bằng thuê, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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: Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và lời khai của các nhân chứng thể hiện phần đất khi ông K thuê của bà L là đất trống, sau khi thuê ông K tiến hành xây dựng công trình trên đất, bà L là người nhận tiền đền bù tài sản của ông K nên cần buộc bà L trả lại số tiền đã nhận. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 505.461.000 đồng, đồng ý để lại cho bị đơn giữ lại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để dọn dẹp mặt bằng thuê và đồng ý để cho bị đơn được tự tháo dỡ, di dời những tài sản và công trình xây dựng hiện hữu trên đất, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

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 tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Ngày 18/7/2024, Tòa án nhân dân huyện D xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 18/7/2024, bị đơn kháng cáo là trong hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng vắng mặt tại phiên toà phúc thẩm và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Xét các đương sự này đã có lời khai và có đơn xin giải quyết vắng mặt hợp lệ nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất khai nhận: Ngày 26/10/2016, bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà bà Phạm Trần Ngọc H, Phạm Trần H1, Phạm Trần C, Phạm Trần Ánh N, Phạm Trần H2, Phạm Trần Ngọc H3, Phạm Trần V cùng ký Hợp đồng cho ông Lê Bá Hoành K thuê một phần diện tích của thửa đất số: 17, tờ bản đồ số: 266, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát

hành: U299698, số vào sổ: 00847 do UBND huyện D cấp ngày 25/7/2022 cho hộ bà L. Hợp đồng được UBND xã L chứng thực ngày 26/10/2016 với số chứng thực: 307, quyển số: 01/2016 SCT/HĐ-GD. Thời gian thuê là 04 năm kể từ ngày 26/10/2016. Giá thuê: 02 năm đầu, mỗi tháng 3.000.000 đồng, 02 năm tiếp theo, mỗi tháng 4.000.000 đồng. Mục đích thuê: Kinh doanh hàng kim khí - điện máy, hàng gia dụng, đồ gỗ nội thất. Sau khi hết hạn hợp đồng, ngày 26/10/2020 ông K, bà L đã tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian thuê thêm 03 năm (đến ngày 26/10/2023); giá thuê mỗi tháng là 5.000.000 đồng, thanh toán 6 tháng 1 lần bằng tiền mặt. Ngày 08/02/2023, UBND huyện D ban hành Thông báo thu hồi đất số 413/TB-UBND để thu hồi của hộ bà L diện tích đất 346,6m^2 để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường ĐT749A, đoạn qua trung tâm xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất của hộ bà L bị thu hồi có bao gồm phần đất đã cho ông K thuê. Bà L đã được nhận đầy đủ tiền đền bù quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có phần tài sản do ông K đầu tư xây dựng. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L nhận thấy:

Bà L xác định khi cho ông K thuê đất thì trên đất có sẵn một số tài sản như nền xi măng, chòi lá, nhà vệ sinh và ông K chỉ sửa chữa, tôn tạo lại theo nhu cầu sử dụng nên chỉ đồng ý trả lại cho ông K số tiền 60.000.000 đồng chi phí sửa chữa, cải tạo công trình. Ông K không thừa nhận, xác định toàn bộ tài sản có trên thuộc phạm vi giải toả đã được Ban quản lý dự án ĐTXD UBND huyện D kiểm đếm thực tế vào ngày 10/01/2023 là do ông K đầu tư.

Căn cứ "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" ký kết giữa bà Trần Thị L cùng các thành viên trong hộ bà L với ông Lê Bá Hoành K đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào ngày 26/10/2016 thì Đối tượng cho thuê là phần đất có diện tích 120m^2 thuộc thửa đất 17, tờ bản đồ số 266 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, không thể hiện có các tài sản trên đất. Đồng thời, tại Điều 1 của "Hợp đồng thuê mặt bằng quyền sử dụng đất" không ghi ngày tháng năm giữa bên cho thuê là chủ hộ bà Trần Thị L cùng các thành viên gồm ông H1, ông H2, ông C, ông V, bà N, bà H, bà H3 và bên thuê là ông Lê Bá Hoành K do bà L cung cấp thể hiện: "*..Diện tích và mục đích thuê: Bên A cho bên B thuê 180m^2 đất trống theo vị trí do Bên A chỉ định. Bên B tự xây cất nhà nhà xưởng để phục vụ kinh doanh, vật liệu xây dựng là tôn sát theo dạng lấp ráp bán kiên cố....*". Nội dung của các Hợp đồng trên phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Võ Thị Hồng Â tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 16/11/2024: "*năm 2014 khi tôi kết thúc hợp đồng thuê đất của bà Trần Thị L là đất trống không xây cất gì. Cuối năm 2016 ông K thuê đất của bà L là đất trống, căn nhà hiện nay trên đất là do ông K xây dựng*". Do đó cấp sơ thẩm xác định các tài sản trên đất gồm: Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2, 01 mái che tole nền láng vữa xi măng có diện tích 16.5m^2, 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2, 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời, 01 trụ cờ kiên cố, 01 bể nước xây độc lập và chậu kiểng là 07 cây sung 01 năm tuổi, 07 cây si 01 năm tuổi, 06 cây vạn tuế 01 năm tuổi (theo Biên bản đo đạc, kiểm đếm số 197/BBKĐ-ĐT749A

ngày 10/01/2023 của Ban quản lý dự án ĐTXD UBND huyện D) thuộc sở hữu của ông Lê Bá Hoành K là có căn cứ.

Theo Quyết định về việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ (Ông/bà) Trần Thị L thuộc Dự án nâng cấp, mở rộng đường ĐT749A, đoạn đi qua trung tâm xã L (đợt 7) số 1262/QĐ – UBND ngày 15/6/2023 của UBND huyện D thì tổng số tiền bà L đã nhận vào ngày 15/6/2023 bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 2.448.809.670 đồng, trong đó giá trị tài sản của ông K là 605.461.000 đồng. Bà L đã nhận đủ số tiền này vào ngày 15/6/2023 theo phiếu chi số PC-0963 ngày 09/6/2023 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện D nên cấp sơ thẩm buộc bà L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông K là phù hợp.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông K đồng ý để lại các tài sản hiện còn tồn tại trên đất thuê gồm: Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2; 01 mái che tole nền láng vữa xi măng có diện tích 16,5m^2; 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2; 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời; 01 bể nước xây độc lập cho bà L tự tháo dỡ, đồng ý để bà L được giữ lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để dọn dẹp mặt bằng thuê. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên ghi nhận. Như vậy, số tiền bà L phải trả lại cho ông K là 505.461.000 (năm trăm lẻ năm triệu bốn trăm sáu mươi mốt nghìn) đồng.

[4] Với phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa phù hợp.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền (505.461.000 đồng) phải trả cho ông Lê Bá Hoành K và đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, do bà L là người cao tuổi nên được miễn theo quy định. Ông Lê Bá Hoành K phải chịu án phí đối với số tiền thuê mặt bằng phải trả cho bà L.

[7.2] Án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 158, 166, 472, 473, 474, 476, 481, 482 Bộ luật Dân sự n8m 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 bà Trần Thị L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 28/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bá Hoành K đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản".

Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Bá Hoành K số tiền 505.461.000 đồng (năm trăm lẻ năm triệu bốn trăm sáu mươi mốt ngàn đồng).

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Bá Hoành K về việc:

Bà Trần Thị L được tự tháo dỡ di dời các tài sản gồm: Nhà 01 tầng, kết cấu cột gạch, tường xây gạch, không có trần, mái tôn, mái ngói diện tích 168m^2; 01 mái che tole nền láng vữa xi măng có diện tích 16.5m^2; 01 sân đá kẹp đất có diện tích 66m^2; 01 đồng hồ nước hỗ trợ di dời; 01 bể nước xây độc lập toạ lạc tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 266, phần đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị L đối với nguyên đơn ông Lê Bá Hoành K về việc "tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất":

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Bá Hoành K về việc thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L, bà Phạm Trần Ngọc H, ông Phạm Trần H1, ông Phạm Trần C, bà Phạm Trần Ánh N, ông Phạm Trần H2, bà Phạm Trần Ngọc H3, ông Phạm Trần V1 số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

2.4. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Buộc bà Trần Thị L phải nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) để trả lại cho ông Lê bá Hoành K.

2.5. Về chi phí giám định: Buộc bà Trần Thị L phải nộp số tiền 3.950.000 đồng (ba triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng). Bà L đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị L thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê bá Hoành K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 14.109.220 đồng (mười bốn triệu một trăm lẻ chín ngàn hai trăm hai mươi đồng) đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2021/0009013 ngày 26/6/2023 tại Chi cục Thi hành dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Lê Bá Hoành K số tiền 13.809.220 đồng (mười ba triệu tám trăm lẻ chín ngàn hai trăm hai mươi đồng).

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp;
- Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thắm