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

Bản án số: 283/2025/DS-PT
Ngày 10-6-2025
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2025/TLPT-DS ngày 09/4/2025 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1413/2025/QĐ-PT ngày 25/4/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1985

1.2. Bà Lê Hồng P, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khu phố H, phường A, Thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Ngọc N, sinh năm 2001

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà C, Đường Đ, Khu phố C, Phường G, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thanh D - Đoàn Luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Văn C, sinh năm 1967

2.2. Bà Trần Thị Thúy V, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây, ông T và bà P có cho vợ chồng ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V thuê đất và nhà ở trên đất thông qua hợp đồng thuê đất và nhà ở trên đất được chứng thực ngày 03 tháng 11 năm 2020 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, số chứng thực 679, quyển số 01/2020-SCT/HD,GD.

Phần đất mà nguyên đơn cho bị đơn thuê thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 06, diện tích 439,7m^2, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này hiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P ngày 20/10/2020 theo giấy chứng nhận có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10364, số phát hành giấy chứng nhận CX 777243. Tại thời điểm cho thuê, trong hợp đồng có nêu rõ nguyên đơn cho ông C và bà V thuê phần đất này với giá 4.000.000đồng/tháng và phương thức thanh toán là thanh toán bằng tiền mặt.

Theo như hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận thì thời hạn mà nguyên đơn cho ông C và bà V thuê là 02 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng, chứng thực. Như vậy, theo như hợp đồng thì tính đến ngày 03 tháng 11 năm 2022 là đã hết thời hạn cho thuê đất và nhà trên đất. Hai bên không thực hiện gia hạn hợp đồng nêu trên.

Đến thời điểm hiện nay ông C và bà V vẫn còn sinh sống tại phần đất và nhà trên đất mà nguyên đơn đã cho hai ông bà thuê mặc dù hai ông bà cũng không trả tiền thuê đất và nhà trên đất cho nguyên đơn trong suốt thời gian vừa qua. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông C và bà V ra khỏi đất và nhà trên đất, hoàn trả lại cho nguyên đơn để nguyên đơn vào quản lý, sử dụng nhưng hai ông bà không đồng ý thực hiện.

Nguyên đơn nhận thấy rằng, việc làm của ông C và bà V đã vi phạm về nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận với nhau. Việc vi phạm này của ông C và bà V gây ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, nay nguyên đơn có yêu cầu như sau:

Buộc ông Võ Văn C và bà Trần Thị Thúy V ra khỏi đất và nhà ở trên đất thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 439,7m^2 để trả lại cho nguyên đơn phần đất và căn nhà nói trên. Đối với khoảng tiền thuê đất và nhà ở trên đất mà ông C và bà V đã nợ, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H vắng mặt nên không có lời trình bày.

Do không tiến hành hòa giải được, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã áp dụng các Điều 422, 472, 482, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 129, 131 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 4 Điều 277, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 23 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P đối với và ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V.

Ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V được quyền sử dụng đất đối với phần đất có ký hiệu (1) thuộc một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 06, diện tích 148,3m^2, loại đất ONT tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V phải có nghĩa vụ giao trả phần diện tích còn lại đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P.

(*Có kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo là bộ phận không thể tách rời bản án*).

Buộc ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P số tiền 66.735.000 đồng

Kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B thu hồi hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10364, số phát hành giấy chứng nhận CX 777243 đã cấp cho ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị P1 ngày 20/10/2020 đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 6, diện tích 439,7m^2 toạ lạc tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V cho phù hợp với quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/02/2025 , nguyên đơn ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm tuyên giao đất cho bị đơn và buộc bị đơn trả tiền giá trị quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu của đương sự vì bị đơn không có yêu cầu gì trong vụ án. Trước đây, nguyên đơn đã tranh chấp hợp đồng thuê, bị đơn chấp nhận trả tiền thuê nhưng không thực hiện nên nguyên đơn mới kiện trong vụ án này để đòi lại tài sản là nhà đất cho thuê. Việc giao đất trả tiền cũng không thi hành án được

vì bị đơn không có điều kiện, thực tế bị đơn đã không trả tiền thuê trong vụ án trước, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn chưa yêu cầu giải quyết số tiền thuê còn nợ, không phải không có yêu cầu như bản án sơ thẩm nhận định. Theo nguyên đơn biết thì bị đơn có đất ở nơi khác, hơn nữa cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không có nhu cầu nhà ở không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bởi vì đây là hợp đồng thuê tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn di dời tài sản, trả lại nhà đất thuê của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định rõ kích thước, tứ cận của phần diện tích 143,8m^2 được ký hiệu (1) là phần đất có căn nhà của bị đơn để đảm bảo cho việc thi hành án sau này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn căn cứ hợp đồng thuê nhà và đất được chứng thực ngày 03/11/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thuê nên yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất thuê.

[2] Theo Văn bản số 1256/CNCL–TTLT ngày 06/5/2024 về việc cung cấp dữ liệu đất đai của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (sau đây gọi là Chi nhánh) thì:

Thửa đất số 210 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy chứng nhận) lần đầu có số vào số CH05927, cấp ngày 22 tháng 5 năm 2013, tên người sử dụng đất: Bà Nguyễn Thị Ú. Ngày 14 tháng 7 năm 2017, thửa đất số 210 nêu trên được cấp giấy chứng nhận có số vào số CS08088, tên người sử dụng đất: Võ Thị Hồng H1 (theo thủ tục nhận tặng cho). Ngày 26 tháng 11 năm 2018, thửa đất số 210 được cấp giấy chứng nhận có số vào số CS09073, tên người sử dụng đất: Bà Võ Thị H (thủ tục nhận tặng cho). Ngày 20 tháng 10 năm 2020, thửa đất số 210 được cấp giấy chứng nhận có số vào số CS10364, tên người sử dụng đất: ông Nguyễn Trung T và bà Lê Hồng P (thủ tục cấp nhận chuyển nhượng). Đồng thời, trong vụ án này các bên đương sự không ai có yêu cầu về việc tranh chấp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 210 nên có căn cứ xác định nguyên đơn có các quyền của người sử dụng đất.

[3] Đối với hợp đồng thuê nhà đất:

Nguyên đơn cung cấp hợp đồng thuê đất và nhà ở trên đất ngày 03 tháng 11 năm 2020.

Về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản đúng quy định, có đầy đủ chữ ký của bên cho thuê và bên thuê được chứng thực vào ngày 03 tháng 11 năm 2020 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, số chứng thực 679, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GD. Về nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại Quyết định số 26/2022/QĐCNHGT ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách việc công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án, tại phần Quyết định có nêu nội dung *"Ông Võ Văn C và bà Trần Thị Thúy V tự nguyện đồng ý liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T và bà Lê Hồng P số tiền thuê nhà và quyền sử dụng đất tính đến hết tháng 3 năm 2022 (tổng cộng 12 tháng) với số tiền 48.000.000đ"*. Từ đó, có căn cứ xác định giữa hai bên có xác lập hợp đồng thuê nhà, đất trên thực tế. Hơn nữa, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không đến Tòa án để phản đối hoặc để chứng minh bị lừa đối, ép buộc khi ký hợp đồng hoặc đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê theo hợp đồng.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu giao lại tài sản cho thuê là nhà và đất có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn có khó khăn về chỗ ở nên giao cho bị đơn phần đất có kí hiệu (1) và buộc bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không phù hợp, bởi vì đây là hợp đồng thuê tài sản, bên thuê vi phạm nghĩa vụ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê nên yêu cầu của nguyên đơn là chính đáng.

[4] Đối với số tiền thuê nhà đất bị đơn còn nợ, trong vụ án này nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Tuy nhiên việc lập luận "nguyên đơn không yêu cầu do tự nguyện vì vậy cần ghi nhận" có thể dẫn đến nhầm lẫn trong cách hiểu. Do đó, cấp phúc thẩm xác định đối với số tiền thuê nhà đất còn nợ, nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, tuy nhiên việc giao cho bị đơn một phần đất, buộc bị đơn trả tiền giá trị quyền sử dụng đất là không phù hợp. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn di dời tài sản, trả lại nhà đất cho nguyên đơn.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 422, 472, 482, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 129, 131 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 4 Điều 277, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 23 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án .

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P đối với và ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V.

Buộc ông Võ Văn C và bà Trần Thị Thúy V di dời tài sản ra khỏi nhà và đất (phần đất có diện tích 439,7m^2) thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre để trả lại cho ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P phần đất và căn nhà trên đất.

(*Có kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo là bộ phận không thể tách rời bản án*).

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V phải có nghĩa vụ chịu và có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P số tiền 4.353.000 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy V phải có nghĩa vụ chịu 300.000đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001291 ngày 21/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, Bến Tre.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T, bà Lê Hồng P mỗi 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009020 và 1009019 cùng ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và 9 của 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 Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng