

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 287/2023/DS-PT

Ngày: 15-8-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng,
bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy hợp
đồng thuê nhà và đòi lại tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy hợp đồng thuê nhà và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hồ Xuân N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà N: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số I P, Khu phố G, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Từ Ngọc Trần Đ – Công ty L2, thuộc Đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1993 (có yêu cầu độc lập), (có mặt).
2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện V, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H1, bà L: Bà Lê Kim D, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022, ngày 07/7/2022, ngày 01/8/2023).

3. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1984 (vắng mặt).
4. Ông Hà Ngọc B, sinh năm 1977 (vắng mặt).
5. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1982 (vắng mặt).
6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1943 (có mặt).
7. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1950 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/6/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/11/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/6/2010, vợ chồng bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S có ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Hoàng T (là em ruột của ông S) theo nội dung: Bà N, ông S cho ông T thuê thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 713908 do bà Hồ Xuân N đứng tên. Thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 02/6/2010 đến ngày 02/6/2020), tiền thuê là 10.000.000 đồng/tháng (được thanh toán vào ngày 01 tây dương lịch hàng tháng), mục đích thuê để ông T sản xuất kinh doanh nước uống đóng chai. Ngoài ra, trong hợp đồng thuê có ghi bên ông T đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng bà N, ông S không có nhận số tiền này.

Kể từ ngày hai bên ký hợp đồng thuê mặt bằng, ông T xây dựng nhà xưởng và đầu tư nhiều thiết bị máy móc tốn nhiều tiền, thiếu vốn làm ăn nên ông T đề nghị vợ chồng bà N, ông S cho ông T trả chậm tiền thuê, cụ thể như sau: Ông T xin nợ tiền thuê trong 05 năm đầu (từ ngày 01/7/2010 đến ngày 01/7/2015). Từ năm

thứ 06 trở đi (từ ngày 01/7/2015 đến ngày 01/7/2020), ông T thanh toán một phần mỗi tháng là 4.000.000 đồng (nợ 6.000.000 đồng/tháng). Sau khi hết thời hạn của hợp đồng thì ông T thanh toán toàn bộ tiền thuê còn nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà N, ông S đã giao mặt bằng cho ông T sử dụng. Ông T đã thanh toán tiền thuê mặt bằng cho vợ chồng bà N, ông S tổng cộng số tiền là 240.000.000 đồng (từ ngày 01/7/2015 đến ngày 01/7/2020 (mỗi tháng 4.000.000 đồng). Ông T còn nợ lại số tiền là 960.000.000 đồng (cụ thể: 05 năm đầu mỗi tháng 10.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng; 05 năm sau còn nợ 6.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền còn nợ là 360.000.000 đồng). Ngoài ra, ông T còn nợ tiền thuê mặt bằng trong năm 2021 với số tiền là 72.000.000 đồng. Như vậy, tổng tiền thuê mặt bằng ông T còn nợ là 1.032.000.000 đồng (960.000.000 đồng + 72.000.000 đồng).

Vào ngày 14/3/2022, bà N, ông S chuyển nhượng thửa đất số 11 nêu trên cho vợ chồng ông H1, bà L. Bà N, ông S đã nhiều lần yêu cầu ông T di dời nhà xưởng đi nơi khác để bà N, ông S giao thửa đất này cho ông H1, bà L nhưng đến nay ông T không đồng ý.

Về công trình kiến trúc gắn liền trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, đang tranh chấp gồm:

1. Nhà cấp 4 (1) diện tích đo đạc thực tế là 151,2m², giá trị sử dụng còn lại là 433.375.512 đồng.

2. Mái che (1 – nhà tiền chế 3) diện tích đo đạc thực tế là 72,1m², giá trị sử dụng còn lại là 21.182.154 đồng.

3. Mái che (2 – nhà tiền chế 2) diện tích đo đạc thực tế là 57,2m², giá trị sử dụng còn lại là 16.804.705 đồng.

4. Nhà vệ sinh (7) diện tích đo đạc thực tế là 5,3m², giá trị sử dụng còn lại là 4.690.391 đồng.

5. Hồ nước (hồ 5, 6, 8) thể tích 37,65m³, giá trị sử dụng còn lại là 27.985.182 đồng.

6. Cửa cổng diện tích đo đạc thực tế là 12m², giá trị sử dụng còn lại là 5.090.958 đồng.

7. Hàng rào diện tích đo đạc thực tế là 260,675m², giá trị sử dụng còn lại là 90.208.109 đồng.

8. Sân xi măng diện tích đo đạc thực tế là 27m², giá trị sử dụng còn lại là 3.779.622 đồng.

Tất cả các công trình kiến trúc nêu trên do ông T xây dựng với tổng số tiền là 603.116.634 đồng, thì vợ chồng bà N, ông S đồng ý bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền này để được quyền sở hữu tất cả các tài sản nêu trên.

Riêng hồ nước có thể tích 2,65m³, giá trị sử dụng còn lại là 2.000.000 đồng, do bà N đã xây dựng trước khi cho ông T thuê đất. Đối với căn nhà kí hiệu (4) diện

tích đo đạc thực tế là 27,2m², giá trị sử dụng còn lại là 77.961.732 đồng, là do bà Nguyễn Thị Thu V1, em ruột của ông T tự ý xây dựng, không thông qua ý kiến của bà N là không đúng thỏa thuận nên ông S, bà N không đồng ý bồi thường giá trị căn nhà này đã được định giá thành tiền nêu trên.

Nay bà N, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu cá nhân ông Nguyễn Hoàng T thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tổng cộng là 1.032.000.000 đồng. Bà N, ông S đồng ý cản trừ chi phí ông T đầu tư vào tiền thuê còn nợ.

2. Buộc ông T và những người đang ở trên phần đất phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình ra khỏi mặt bằng thuê diện tích 577m², thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 713908 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Hồ Xuân N ngày 22/01/2020.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải hoàn trả số tiền đầu tư công trình điện 3 pha (đường dây điện kế) đã được định giá thành tiền là 46.476.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 4.805.000 đồng, thì nguyên đơn không đồng ý và sẽ tự thỏa thuận với ông H1, bà L ký hợp đồng mua bán điện với Điện lực Bến Lức để thiết kế nguồn điện 03 pha cho ông H1, bà L sử dụng theo thỏa thuận tại mục “*Ghi chú*” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/01/2022. Riêng số tiền đầu tư giếng nước ngầm là 42.900.000 đồng, bị đơn đã tự nguyện rút lại yêu cầu này, nguyên đơn không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà L, ông H1, thì bà N, ông S có ý kiến như sau:

Bà L, ông H1 yêu cầu bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền thuê nhà làm địa điểm kinh doanh hàng tháng là 4.000.000 đồng, tạm tính từ tháng 6/2022 cho đến nay với số tiền là 44.000.000 đồng, bà N và ông S không đồng ý. Bởi vì, đây là hoạt động kinh doanh của gia đình bà L, ông H1, nguyên đơn không có lỗi do bị đơn không đồng ý giao nhà, đất nên đã khởi kiện ông T tại Tòa án và vụ án được thụ lý kéo dài cho đến nay. Đối với yêu cầu bà N, ông S phải trả căn nhà và giữ nguyên hiện trạng theo hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 01/3/2022, giữa vợ chồng ông H1, bà L với bà N và chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà bằng giấy tay lập ngày 01/3/2022, giữa ông H1 với bà N, thì bà N và ông S đồng ý. Ngoài ra, bà N và ông S không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai ngày 28/6/2022, ngày 04/12/2022, và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Ông và ông Nguyễn Hoàng S là anh em ruột, bà Hồ Xuân N là chị dâu của ông. Vào năm 2010, ông và ông S có ý định thỏa thuận hùn xây dựng nhà xưởng để kinh doanh nước uống đóng bình trên phần đất có diện tích 577m², thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13631 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Hồ Xuân N ngày 22/01/2022, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Vì cả hai anh em

không có vốn làm ăn, ông S đề nghị ông vay tiền để xây dựng nhà xưởng trước và ông S có thỏa thuận miệng sau khi xây dựng nhà xưởng xong, thì ông S sẽ thanh toán lại cho ông phần hùn của ông S vào nhà xưởng nêu trên. Sau đó, do đã xây dựng nhà xưởng quá lớn nên ông S không muốn hùn với ông nữa mà chuyển sang cho ông thuê mặt bằng. Vì đã lỡ xây dựng nhà xưởng nên buộc phải đồng ý thuê lại mặt bằng, ông có thỏa thuận miệng với ông S tiền thuê hàng tháng là 4.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng cho thuê mặt bằng ghi 10.000.000 đồng/tháng.

Do là anh em ruột nên ông không có yêu cầu sửa chữa giá thuê trong hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 02/6/2010 từ giá thuê 10.000.000 đồng/tháng thành giá thuê 4.000.000 đồng/tháng. Chính vì thế, ông đã đóng tiền thuê mặt bằng hàng tháng cho bà N, ông S mỗi tháng là 4.000.000 đồng cho đến tháng 3/2022 thì ngưng không thanh toán nữa do ông S, bà N đã bán đất cho ông H1, bà L. Hàng tháng, ông đến gặp vợ chồng ông S, bà N để thanh toán tiền thuê mặt bằng đầy đủ. Do là người trong gia đình nên ông không yêu cầu bà N xuất hóa đơn hay lập biên nhận thanh toán cho ông mà chỉ ký tên vào cuốn sổ của bà N để xác nhận đã đóng tiền thuê hàng tháng xong, cuốn sổ này bà N đang giữ ông hoàn toàn không giữ bất kỳ sổ sách nào liên quan đến việc trả tiền thuê mặt bằng cho bà N, ông S.

Khoảng thời gian trước tết năm 2022 bà N có dự định chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác, ông có đề nghị bà N nếu bán đất, thì ông bán luôn xưởng của mình để thu hồi vốn nhưng bà N không đồng ý vì cho rằng đất của bà N nên có quyền quyết định.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà N, ông S buộc ông phải trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tổng cộng là 1.032.000.000 đồng, thì ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu này.

Sau khi ông thuê đất của vợ chồng bà N, ông S, thì ông đã đầu tư các công trình kiến trúc gắn liền trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14 được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần T4 thực hiện số 1117.2022.VT.HS ngày 30/9/2022 tổng giá trị còn lại là 603.116.634 đồng và diện 3 pha theo Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 định giá thành tiền là 46.476.000 đồng.

Đối với căn nhà (ký hiệu 4) do bà V1 xây dựng đã được sự đồng ý (thỏa thuận miệng) của ông S, không lập biên bản. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết bà V1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông và gia đình ông phải tháo dỡ, di dời tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để giao trả lại mặt bằng thuê cho nguyên đơn, thì ông đồng ý nhưng yêu cầu bà N, ông S phải trả lại giá trị của nhà xưởng đã xây dựng trên phần đất thuê là 603.116.634 đồng và khi nào bà N, ông S thanh toán cho ông hoàn tất số tiền này, thì ông sẽ di dời đi ngay.

Đồng thời, ông T có yêu cầu phản tố về việc nguyên đơn phải hoàn trả số tiền đầu tư công trình điện 3 pha đã được định giá thành tiền là 46.476.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 4.805.000 đồng. Đối với số tiền đầu tư giếng nước ngầm là 42.900.000 đồng, do hiện nay giá trị không còn nên

ông T tự nguyện rút lại yêu cầu này. Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L do bà Lê Kim D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N, ông S thửa đất số 11, diện tích 577m², thuộc tờ bản đồ số 14, loại đất loại đất ONT, CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 13631 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho cá nhân bà Hồ Xuân N ngày 22/01/2022, cùng với căn nhà cấp 4, các công trình gắn liền trên thửa đất và dòng điện 3 pha. Giá chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng. Ông H1, bà L đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà N, ông S và đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, ông Trần Văn H1 và bà Hồ Xuân N có ký giấy tay “Hợp đồng cho thuê nhà” lập ngày 01/3/2022 với nội dung: Ông H1 cho bà N thuê lại căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 11 nêu trên với giá 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng, thành tiền là 12.000.000 đồng để có thời gian dọn hết các tài sản của bà N cho thuê mặt bằng và trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông H1, bà L. Hai bên đã giao nhận hoàn tất số tiền này. Tuy nhiên, cho đến nay bà N chưa bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông H1, bà L sử dụng nên phải đi thuê mặt bằng khác chứa hàng hoá.

Do đó, nay vợ chồng ông H1, bà L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu như sau:

1. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền thuê nhà cho vợ chồng ông H1, bà L mỗi tháng 4.000.000 đồng, tạm tính từ tháng 6/2022 cho đến nay với tổng số tiền là 44.000.000 đồng.

2. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải bàn giao thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14 nêu trên cùng với các công trình kiến trúc gắn liền trên thửa đất cho vợ chồng ông H1, bà L quản lý, sử dụng đúng quy định pháp luật, hiện trạng nhà đất theo “Hợp đồng cho thuê nhà” lập ngày 01/3/2022 và phần “*Ghi chú*” của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2022 giữa vợ chồng ông H1, bà L với bà N.

3. Huỷ Hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 01/3/2022, giữa ông H1 với bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý hoàn trả giá trị đường dây điện kể cho bị đơn, thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải hoàn trả giá trị đường dây điện kể để nguyên đơn sớm giao đất cùng các công trình gắn liền trên thửa đất theo thỏa thuận giữa ông H1 và bà N. Ngoài ra, không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có đơn xin vắng mặt nhưng căn cứ vào Biên bản lấy lời khai do Tòa án lập ngày 14/10/2022, thì

xác định: Ông C là cha ruột của ông Nguyễn Hoàng S và Nguyễn Hoàng T, không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập với ai trong vụ án này. Toà án đã giải thích rõ cho ông biết quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nếu không yêu cầu độc lập và cam kết đã nghe và hiểu rõ việc Toà án đã giải thích cho ông biết quyền và nghĩa vụ của mình. Ngoài ra, không còn ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 là vợ của ông Nguyễn Văn C thống nhất với ý kiến của ông C và không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T1 là vợ của ông Nguyễn Hoàng T thống nhất với ý kiến của ông T, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy V là em ruột của ông Nguyễn Hoàng T thống nhất với ý kiến của ông T, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Ngọc B là chồng của bà Nguyễn Thị Thúy V xác định: Bà V có xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất ông T thuê của bà N, ông S nhưng căn nhà này là tài sản riêng của bà V, ông không có đóng góp vào việc xây dựng, tu bổ nhà này nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình. Đồng thời, cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử ở các cấp và cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người nào khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mẫu trích đo địa chính số 232-2022 do Công ty TNHH H4 vẽ ngày 26/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/9/2022 và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 1117.2022.VT.HS ngày 30/9/2022 và số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện, đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả trên để giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 472, 474, 481, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S về việc tranh chấp “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng*” đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

1.1. Huỷ “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng*” xác lập ngày 02/6/2010 giữa bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S và ông Nguyễn Hoàng T được Văn phòng C1 công chứng số 462, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2010.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ cho bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S sau khi khấu trừ giá trị các công trình kiến trúc gắn liền trên phần đất thuê tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất toạ lạc tại xã T do bà Hồ Xuân N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/01/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L ngày 14/3/2022 với số tiền là 332.407.000 đồng.

1.3. Bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S được quyền sở hữu toàn bộ các công trình kiến trúc gắn liền trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14 do bà Hồ Xuân N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/01/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L bao gồm: Nhà cấp 4 kí hiệu (1), diện tích đo đạc thực tế là 151,2m²; Mái che (1 – nhà tiền chế 3), diện tích đo đạc thực tế là 72,1m²; Mái che (2 - nhà tiền chế 2), diện tích đo đạc thực tế là 57,2m²; Nhà vệ sinh (7), diện tích đo đạc thực tế là 5,3m²; Hồ nước (Hồ E, 6, 8), thể tích 37,65m³; Cửa cổng, diện tích đo đạc thực tế là 12m²; Hàng rào, diện tích đo đạc thực tế là 260,675m² và sân xi măng, diện tích đo đạc thực tế là 27m² và đường dây Điện kế theo Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện.

1.4. Buộc ông Nguyễn Hoàng T, bà Trần Thị Thanh T1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2 phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên phần đất tại vị trí Khu (A) thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất toạ lạc tại xã T do bà Hồ Xuân N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/01/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L ngày 14/3/2022 để trả lại nhà, đất cho bà N, ông S và để bà N, ông S bàn giao lại cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L quản lý sử dụng theo đúng quy định pháp luật đất đai.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Hà Ngọc B phải tháo dỡ căn nhà kí hiệu (4), có diện tích đo đạc thực tế là 27,2m² và phải di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên phần đất tại vị trí Khu (A) thuộc 01 phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, đất toạ lạc tại xã T do bà Hồ Xuân N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/01/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký

biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L ngày 14/3/2022 để trả lại đất cho bà N, ông S và để bà N, ông S bàn giao lại cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L quản lý sử dụng theo đúng quy định pháp luật đất đai.

(Vị trí, hiện trạng, diện tích đất và tứ cận các công trình kiến trúc gắn liền trên đất theo Mảnh trích đo địa chính số 232-2022 do Công ty TNHH H4 vẽ ngày 26/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/9/2022 và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 1117.2022.VT.HS ngày 30/9/2022 và số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện được đính kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T về việc buộc nguyên đơn bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải trả chi phí đầu tư giếng nước với số tiền là 42.900.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1, ông Nguyễn Thị L về việc buộc vợ chồng bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hoàng T, bà Trần Thị Thanh T1, ông Hà Ngọc B, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T2, phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại đất trống cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng.

4. Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L đối với bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S.

4.1. Hủy “*Hợp đồng cho thuê nhà*” lập ngày 01/3/2022 bằng giấy tay, giữa ông Trần Văn H1 với bà Hồ Xuân N. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền thuê nhà cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L số tiền là 22.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4.2. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S có trách nhiệm giao trả căn nhà cấp 4 kí hiệu (1), diện tích đo đạc thực tế là 151,2m²; Mái che (1 – nhà tiền chế 3), diện tích đo đạc thực tế là 72,1m²; Mái che (2 – nhà tiền chế 2), diện tích đo đạc thực tế là 57,2m²; Nhà vệ sinh (7), diện tích đo đạc thực tế là 5,3m²; Hồ nước (Hồ E, 6, 8), thể tích 37,65m³; Cửa cổng, diện tích đo đạc thực tế là 12m²; Hàng rào, diện tích đo đạc thực tế là 260,675m² và sân xi măng, diện tích đo đạc thực tế là 27m² và đường dây Điện kể theo Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện theo phần “*Ghi chú*” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2022, giữa vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L với bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S, cụ thể tại mục 3 của “*Ghi chú*” “...*tại căn nhà có lắp đặt hệ thống điện 03 pha, bên Bán (bên A) cam kết để lại cho bên B tiếp tục sử dụng, cũng như công trình trên đất*

vấn đề nguyên hiện trạng không tháo dỡ, phá hủy ...”.

5. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 36.700.000 đồng ông Nguyễn Hoàng T phải chịu toàn bộ. Chi phí định giá đường dây điện kế là 14.500.000 đồng, bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải chịu toàn bộ. Do bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng T đều nộp tạm ứng chi phí đo đạc, định giá tài sản nên khấu trừ số tiền bà N hoàn trả tiền tạm ứng cho ông T nên ông Nguyễn Hoàng T phải trả tiếp cho bà N đã tạm ứng số tiền 22.200.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu án phí số tiền phải hoàn trả giá trị công trình kiến trúc cho bị đơn là 29.983.706 đồng.

6.2. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu án phí do yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà là 300.000 đồng, đòi tài sản là 300.000 đồng, tiền thuê nhà là 1.100.000 đồng của ông H1, bà L được chấp nhận. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà N, ông S đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011886; số tiền 20.400.000 đồng theo biên lai thu số 0011887, cùng ngày 21/6/2022 và số tiền 1.800.000 đồng theo biên lai thu số 0012426 ngày 07/12/2022 chuyển sang án phí. Bà N, ông S còn phải nộp tiếp án phí là 9.183.706 đồng.

6.3. Buộc ông Nguyễn Hoàng T phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu hủy Hợp đồng cho thuê mặt bằng là 300.000 đồng và số tiền phải trả cho nguyên đơn là 16.620.386 đồng.

6.4. Buộc ông Nguyễn Hoàng T phải chịu án phí do yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản không được chấp nhận là 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 1.072.500 đồng theo biên lai thu số 0009428; số tiền 2.625.000 đồng theo biên lai thu số 0009429 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009430 cùng ngày 31/01/2023 chuyển sang án phí. Ông Nguyễn Hoàng T còn phải nộp tiếp án phí là 13.222.886 đồng.

6.5. Buộc ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu án phí là 1.100.000 đồng do yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền thuê mặt bằng không được chấp nhận 01 phần. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H1, bà L đã nộp là 5.250.000 đồng theo biên lai thu số 0012375; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012376; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012377, cùng ngày 28/11/2022 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012414 ngày 05/12/2022 chuyển sang án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn thừa cho ông H1, bà L là 5.050.000 đồng.

Tất cả các biên lai thu đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 24/5/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo đề ngày 23/5/2023, kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa 01 phần bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H1, bà L.

Ngày 25/5/2023, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa 01 phần bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T và luật sư Từ Ngọc T3 Đông trình bày nội dung kháng cáo và phát biểu tranh luận cho rằng: Ông T thống nhất có thuê phần đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14 của ông S, bà N để xây nhà xưởng kinh doanh, ông đã đầu tư tài sản trên đất có tổng giá trị là 649.592.634 đồng. Ông đồng ý trả đất cho ông S, bà N và ông S, bà N phải thanh toán chi phí đầu tư cho ông. Tuy nhiên, ông không nợ tiền thuê đất nên ông không đồng ý trả tiền thuê đất cho ông S, bà N. Khi hai bên xảy ra tranh chấp thì ông S, bà N có gây thiệt hại về tài sản cho ông với số tiền là 4.805.000 đồng nên ông S, bà N phải bồi thường số tiền này cho ông. Ngoài ra, để đảm bảo thi hành án cần xem xét tư cách tham gia tố tụng của Công ty TNHH S1 do ông là giám đốc đại diện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L do bà Lê Kim D đại diện theo uỷ quyền xác định nội dung kháng cáo và trình bày yêu cầu: Ông H1, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông S, bà N. Khi nhận chuyển nhượng ông H1, bà L có đến xem hiện trạng tài sản, không ai tranh chấp. Ông H1, bà L đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích ông H1, bà L mua đất để làm nhà kho chứa hàng nhưng sau đó thì bà N, ông S cho rằng em ông S là ông T chưa di dời tài sản để trả đất cho ông S, bà N nên bà N, ông S xin thuê lại tài sản trong thời hạn 03 tháng, với giá 4.000.000 đồng/tháng. Đã hết thời hạn thuê nhà đất nhưng ông S, bà N vẫn không giao nhà và đất cho ông H1, bà L sử dụng nên ông H1, bà L phải thuê nhà kho bên ngoài. Do đó, ông S, bà N phải thanh toán tiền thuê cho ông H1, bà L đến ngày xét xử sơ thẩm với giá hai bên thoả thuận là 4.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền là 44.000.000 đồng. Ông H1, bà L không có rút yêu cầu tháo dỡ tài sản nhưng Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với phần này. Ông H1, bà L đã mua nhà và đất nhưng Toà án cấp sơ thẩm tuyên tháo dỡ tài sản là không phù hợp.

Nguyên đơn do bà Huỳnh Thị H đại diện theo uỷ quyền trình bày: Bà N xác định ông T còn nợ tiền thuê mặt bằng với tổng số tiền 1.032.000.000 đồng. Bà N đồng ý căn trừ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất của ông T là 649.592.634 đồng vào tiền thuê như bản án sơ thẩm đã xử. Bà N, ông S đồng ý giao toàn bộ tài sản cho ông H1, bà L nhưng do ông T chưa giao lại tài sản nên bà N chưa thể giao cho ông H1, bà L. Do đó, ông H1 và bà L yêu cầu trả tiền thuê đến thời điểm giao tài sản là không phù hợp. Đối với số tiền thuê nhà 44.000.000 đồng

thì đề nghị chia lỗi mỗi bên chịu một phần thiệt hại như bản án sơ thẩm. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T, ông H1, bà L.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ông bà thống nhất với trình bày của ông T.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Đối với kháng cáo của ông T về việc xác định giá thuê hai bên đã thỏa thuận là 4.000.000 đồng/tháng, không đồng ý trả tiền thuê nhà theo giá 10.000.000 đồng/tháng và cần xem xét ông T đã trả tiền thuê hàng tháng là 4.000.000 đồng kể từ thời điểm ký hợp đồng cho đến tháng 3/2022. Xét thấy, việc xác lập hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 02/6/2010 là dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên. Giá thuê hàng tháng thỏa thuận trong hợp đồng là 10.000.000 đồng, thời hạn thuê 10 năm. Bị đơn cho rằng hai bên thỏa thuận miệng giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng nhưng không được nguyên đơn thừa nhận và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Đồng thời ông T không cung cấp chứng cứ đã trả tiền thuê nhà đến tháng 3/2022 nên bản án sơ thẩm xác định giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng và buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê còn nợ tổng cộng là 1.032.000.000 đồng và cho khấu trừ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là phù hợp. Kháng cáo của ông T là không căn cứ.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông T về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 4.805.000 đồng. Xét thấy, ông T cho rằng khoảng 10 giờ sáng ngày 16/6/2022, vợ chồng ông S, bà N có đến xưởng của ông và có hành vi đập phá tài sản gây thiệt hại tổng cộng là 4.805.000 đồng. Ngay sau khi sự việc xảy ra ông T có đến Công an xã T trình báo và Công an đã đến làm việc yêu cầu gia đình bà N ra về không được gây rối. Trường hợp, nếu cần thiết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nên không lập biên bản. Ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu bồi thường thiệt hại của mình, nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông T là có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nên không có cơ sở để xem xét.

Đối với kháng cáo của ông H1, bà L về việc yêu cầu bà N, ông S phải thanh toán tiền thuê nhà giá 4.000.000 đồng/tháng. Xét thấy, ông H1 và bà L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N, ông S quyền sử dụng đất diện tích 577m², thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và ông H1, bà L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H1, bà L và bà N có ký giấy tay ‘Hợp đồng cho thuê nhà’ lập ngày 01/3/2022. Tại phiên tòa, ông H1, bà L và bà N thống nhất chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 01/3/2022, giữa vợ chồng ông H1, bà L với bà N nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông H1, bà L cho bà N, ông S thuê lại căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 11 nêu trên với giá 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng, thành tiền là

12.000.000 đồng để dọn hết các tài sản của bên bà N cho thuê mặt bằng và trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông H1, bà L. Hai bên đã giao nhận hoàn tất số tiền này. Tuy nhiên, khi hết thời hạn 03 tháng ông S, bà N vẫn chưa giao nhà và đất cho ông H1, bà L mà vẫn tiếp tục để ông T thuê nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà L với số tiền thuê là 4.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền là 44.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn chỉ có lỗi một phần, việc không giao nhà đất là do lỗi của ông T và ông H1, bà L khi nhận chuyển nhượng biết có tài sản của ông T trên đất nên bản án chỉ buộc trả 22.000.000 đồng là không phù hợp. Kháng cáo của ông H1, bà L là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của ông H1, bà L yêu cầu buộc bà N, ông S là bên bán phải giữ nguyên tài sản trên đất cho vợ chồng ông H1, bà L sử dụng. Xét thấy, tại mục 3 phần ghi chú của hợp đồng ngày 29/01/2022 giữa bên mua và bên bán có nêu *"Tại căn nhà có lắp đặt hệ thống điện 3 pha, bên bán (bên A) cam kết để lại cho bên B tiếp tục sử dụng, cũng như công trình trên đất vẫn để nguyên hiện trạng không tháo dỡ, phá hủy"*. Như vậy, bà N và ông S đã bán tài sản trên đất cho vợ chồng ông H1, bà L nhưng Tòa án quyết định buộc ông T, bà T1, ông C, bà T2, bà V, ông B tháo dỡ tài sản là không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án. Do đó, kháng cáo của ông H1, bà Linh H2 là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của ông H2, bà L về việc không đồng ý đình chỉ yêu cầu buộc bà N, ông S, ông T, bà T1, ông B, bà V, ông C và bà T2, phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại đất trống cho vợ chồng ông H2, bà L quản lý, sử dụng. Xét thấy, ông H2, bà L đã nộp đơn xin rút lại yêu cầu này ngày 14/12/2022 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông H2, bà L là có căn cứ. Kháng cáo của ông H2, bà L là không căn cứ.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông H2 và bà L. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị L được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị H, bà Lê Kim D, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2, luật sư Từ Ngọc T3 Đông có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án:

Các đương sự trình bày thống nhất ông Nguyễn Hoàng S và ông Nguyễn Hoàng T thỏa thuận miệng sẽ hùn chung để mở Công ty TNHH S1, với hai thành viên là ông S và ông T, do ông T là giám đốc làm đại diện theo pháp luật. Địa điểm

kinh doanh trên thửa đất số 2110, tờ bản đồ số 6, (thửa mới số 11, tờ bản đồ 14), loại đất loại đất ONT, CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An do bà Hồ Xuân N (vợ ông S) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T là người bỏ chi phí đầu tư tài sản trên đất. Tuy nhiên, sau đó thì ông S thay đổi ý định không tiếp tục hùn vốn, ông S và ông T thống nhất ông S cho ông T thuê thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14 để ông T tự đầu tư kinh doanh. Toàn bộ công trình, tài sản trên đất kinh doanh là do cá nhân ông T đầu tư, ông S chưa góp vốn vào Công ty. Công ty TNHH S1 do cá nhân ông T đại diện và bỏ vốn đầu tư kinh doanh. Phía ông S cũng không có yêu cầu gì đối với Công ty TNHH S1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH S1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có thiếu sót nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T nên không cần hủy án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Các đương sự thống nhất tài sản tranh chấp theo Mạnh trích đo địa chính số 232-2022 do Công ty TNHH H4 vẽ ngày 26/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/9/2022 và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 1117.2022.VT.HS ngày 30/9/2022 và số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện.

Nguyên đơn bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S khởi kiện yêu cầu chấm dứt “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” ngày 02/6/2010 được xác lập giữa bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S với ông Nguyễn Hoàng T; yêu cầu ông T trả lại đất thuê thửa 2110, tờ bản đồ số 6 (thửa mới số 11, tờ bản đồ 14), loại đất loại đất ONT, CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T; ông T phải thanh toán tiền thuê đất còn nợ. Ông Nguyễn Hoàng T có yêu cầu phản tố yêu cầu bà N, ông S trả chi phí do ông đầu tư tài sản trên đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L yêu cầu chấm dứt “Hợp đồng cho thuê nhà” lập ngày 01/3/2022 được xác lập giữa ông H1 với bà N; yêu cầu ông S, bà N và những người ở trên đất có nghĩa vụ trả nhà và đất thuê nêu trên; yêu cầu bà N, ông S thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian chậm giao tài sản.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N, ông S, chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, ông H1, bà L. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T, ông H1, bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông T không đồng ý trả tiền thuê đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản. Ông H1, bà L kháng cáo yêu cầu bà N, ông S trả tiền thuê nhà và xem xét lại cách tuyên án cho phù hợp. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và các quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án và không cung cấp chứng cứ mới.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T, thấy rằng:

[5.1] Các đương sự trình bày thống nhất: Ngày 02/6/2010, giữa vợ chồng bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S và ông Nguyễn Hoàng T có ký hợp đồng thuê thửa đất số 2110, tờ bản đồ số 6 (thửa mới số 11, tờ bản đồ 14), loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp B, xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 308549 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Xuân N ngày 31/7/2007, thời hạn thuê 10 năm, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Thanh toán tiền thuê vào ngày 01 tây dương lịch hàng tháng. Mục đích thuê để sản xuất nước uống đóng chai. Tiền điện, nước bên bị đơn phải thanh toán riêng theo chỉ số thực sử dụng và đặt cọc trước cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng được trừ vào các tháng cuối của Hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng, bà N, ông S đã giao cho ông T thửa đất nêu trên để ông T tiến hành xây dựng các công trình và hoạt động sản xuất nước uống đóng chai. Ông T đã đầu tư tài sản trên đất thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Bến Lức lập ngày 25/7/2022, Chứng thư thẩm định giá số 1117.2022.VT.HS ngày 30/9/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện. Công trình, vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà cấp 4 (1), diện tích 151,2m² là 433.375.512 đồng; Mái che (1 - nhà tiền chế 3), diện tích 72,1m² là 21.182.154 đồng; Mái che (2 - nhà tiền chế 2), diện tích 57,2m² là 16.804.705 đồng; Nhà vệ sinh, diện tích 5,3m² là 4.690.391 đồng; Hồ nước (Hồ E, 6, 8), diện tích 37,56m³ là 27.985.182 đồng; Cửa cổng, diện tích 12m² là 5.090.958 đồng; Hàng rào, diện tích 260,675m² là 90.208.109 đồng; Sân xi măng, diện tích 27m² là 3.779.622 đồng; với tổng số tiền là 603.116.634 đồng và chi phí đầu tư công trình đường dây 3 pha (đường dây Điện kế) đã được định giá thành tiền là 46.476.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị các công trình kiến trúc, nhà xưởng, đường dây điện kế gắn liền trên đất do ông T đầu tư là 603.116.634 đồng + 46.476.000 đồng = 649.592.634 đồng.

Ngoài ra trên đất còn có căn nhà kí hiệu (4), có diện tích đo đạc thực tế là 27,2m², giá trị sử dụng còn lại là 77.961.732 đồng, ông T cho rằng do em ruột là bà Nguyễn Thị Thúy V xây dựng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông S và ông T cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 02/6/2010 giữa bà N, ông S và ông T nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của bà N, ông S và ông T. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất giá thuê, tiền thuê đất đã thanh toán và nghĩa vụ thanh toán chi phí ông T đã đầu tư trên đất nên các bên phát sinh tranh chấp.

[5.2] Xét kháng cáo của ông T về việc không đồng ý trả tiền thuê mặt bằng giá 10.000.000 đồng/tháng và yêu cầu tính giá thuê 4.000.000 đồng/tháng, ông T đã đóng tiền thuê cho đến tháng 3/2022 theo hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 02/6/2010, thấy rằng:

Bà N, ông S và ông T tự nguyện xác lập hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 02/6/2010 được Văn phòng C1 công chứng ngày 04/6/2010, với giá thuê hàng tháng là 10.000.000 đồng; thời hạn thuê 10 năm. Bà N, ông S xác định sau khi ký hợp đồng thuê đất do ông T phải đầu tư tài sản trên đất nên hai bên thống nhất cho ông T trả chậm tiền thuê, cụ thể như sau: Ông T xin nợ tiền thuê trong 05 năm đầu (từ ngày 01/7/2010 đến ngày 01/7/2015). Từ năm thứ 06 trở đi (từ ngày 01/7/2015 đến ngày 01/7/2020) ông T thanh toán tiền hàng tháng cho vợ chồng bà N, ông S mỗi tháng là 4.000.000 đồng/tháng (nợ lại 6.000.000 đồng/tháng). Sau khi hết thời hạn của hợp đồng thì ông T thanh toán toàn bộ tiền thuê còn nợ nhưng đến nay ông T chưa thực hiện. Tính đến thời điểm khởi kiện, ông T còn nợ nguyên đơn tiền thuê mặt bằng tổng cộng là 1.032.000.000 đồng (trong đó, tiền thuê mặt bằng trong 05 năm đầu ông T còn nợ 600.000.000 đồng; 05 năm tiếp theo bà N nhận trước 240.000.000 đồng, ông T còn nợ 360.000.000 đồng; đồng thời, khi hết hạn hợp đồng thì ông T chỉ thanh toán cho bà N số tiền 48.000.000 đồng, còn nợ 72.000.000 đồng). Bị đơn ông T xác định, do ông S không tiếp tục hùn kinh doanh nên ông S, bà N chỉ lấy tiền thuê đất với giá 4.000.000 đồng/tháng, ông T đã trả đủ tiền thuê cho ông S, bà N nhưng do là anh chị em trong gia đình nên ông không yêu cầu sửa hợp đồng và khi trả tiền ông không yêu cầu bà N làm biên nhận nhận tiền. Lời trình bày của ông T không được bà N, ông S thừa nhận và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Đồng thời, ông T không cung cấp được chứng cứ đã trả tiền thuê nhà đến tháng 3/2022, nên bản án sơ thẩm xác định giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng và buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê còn nợ tổng cộng là 1.032.000.000 đồng và cho khấu trừ số tiền ông T đặt cọc 50.000.000 đồng, tiền giá trị tài sản do ông T đầu tư trên đất 649.592.634 đồng là phù hợp. Kháng cáo của ông T về phần này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5.3] Xét kháng cáo của bị đơn ông T về việc yêu cầu nguyên đơn bà N, ông S bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 4.805.000 đồng, thấy rằng:

Ông T cho rằng khoảng 10 giờ sáng ngày 16/6/2022, vợ chồng ông S, bà N có đến xưởng của ông và có hành vi đập phá tài sản gồm: 01 xe kéo giao hàng bị đập gãy cán phải đi hàn lại số tiền 35.000 đồng, 05 dụng cụ siết bình nước mỗi cái 100.000 đồng; 01 cặp loa Karaoke bị đập bể trị giá 3.500.000 đồng; 01 lọ hoa lớn bằng sứ trị giá 400.000 đồng bị bể; 01 quạt máy hiệu Kyfan đập bể nát là 340.000 đồng; 01 lọ hoa bằng sứ trị giá 30.000 đồng; tổng cộng tài sản bị thiệt hại là 4.805.000 đồng. Thấy rằng, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông S, bà N gây thiệt hại với tài sản nêu trên; sự việc bị thiệt hại về tài sản ông T nêu ra cũng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập biên bản. Trong khi đó, bà N, ông S không thừa nhận đã gây thiệt hại về tài sản như ông T trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc bà N, ông S bồi thường do gây thiệt hại tài sản là có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L, thấy rằng:

[6.1] Xét kháng cáo của ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà N, ông S phải thanh toán tiền thuê nhà giá 4.000.000 đồng/tháng với số tiền

44.000.000 đồng, thấy rằng:

Ông H1, bà L và bà N, ông S thống nhất xác định ông H1, bà L có nhận chuyển nhượng của bà N, ông S thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp B, xã T. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và ông H1, bà L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022. Do ông T chưa trả đất thuê cho bà N nên hai bên có thoả thuận ông H1, bà L cho bà N thuê nhà và đất theo giấy tay “Hợp đồng cho thuê nhà” lập ngày 01/3/2022, thời hạn thuê 03 tháng tại mục “*Ghi chú*” thể hiện nội dung: “...Do bên A đang cho người em ở và sản xuất trên đất do đó bên A yêu cầu bên B tiếp tục cho người em ở lại thêm thời gian 03 tháng kể từ ngày ký công chứng mua bán. Bên B đồng ý nhưng chỉ cho thuê ở lại tối đa là 03 tháng...”. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H1, bà L và bà N thống nhất chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 01/3/2022 giữa vợ chồng ông H1, bà L với bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp.

Theo thoả thuận tại hợp đồng cho thuê nhà lập ngày 01/3/2022, ông H1, bà L cho bà N, ông S thuê lại căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 11 nêu trên với giá 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng, để dọn hết các tài sản của bên bà N cho thuê mặt bằng và trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông H1, bà L. Tuy nhiên, khi hết thời hạn 03 tháng ông S, bà N vẫn chưa giao nhà và đất cho ông H1, bà L mà vẫn tiếp tục để ông T thuê. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà L và bà N, ông S thống nhất số tiền thuê nhà còn nợ là 44.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N và ông S chỉ đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm là mỗi bên phải chịu thiệt hại $\frac{1}{2}$ tiền thuê với số tiền 22.000.000 đồng. Xét thấy, bà N, ông S tự nguyện thuê lại nhà của ông H1, bà L với giá là 4.000.000 đồng/tháng và bà N chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà và đất đã bán cho bên mua không phải lỗi của ông H1, bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà L phải chịu thiệt hại $\frac{1}{2}$ tiền thuê với số tiền 22.000.000 đồng là không phù hợp. Kháng cáo của ông H1, bà L là có căn cứ.

[6.2] Xét kháng cáo của ông H1, bà L yêu cầu buộc bà N, ông S là bên bán phải giữ nguyên tài sản trên đất cho vợ chồng ông H1, bà L, thấy rằng:

Tại mục 3 phần ghi chú của hợp đồng ngày 29/01/2022 giữa bên mua và bên bán có nêu “*Tại căn nhà có lắp đặt hệ thống điện 3 pha, bên bán (bên A) cam kết để lại cho bên B tiếp tục sử dụng, cũng như công trình trên đất vẫn để nguyên hiện trạng không tháo dỡ, phá hủy*”. Như vậy, bà N và ông S đã bán tài sản trên đất cho vợ chồng ông H1, bà L. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N, ông S thanh toán giá trị tài sản cho ông T đã đầu tư trên đất và buộc ông T, bà T1, ông C, bà T2, bà V, ông B có nghĩa vụ giao nhà và đất cho bà N, ông S để bà N, ông S giao nhà và đất cho ông H1, bà L là có căn cứ. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án lại buộc ông T, bà T1, ông C, bà T2, bà V, ông B tháo dỡ tài sản là không phù hợp nên ông H1, bà L kháng cáo là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên án cho phù hợp.

[6.3] Xét kháng cáo của ông H1, bà L về việc không đồng ý đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu buộc vợ chồng bà N, ông S, ông T, bà T1, ông B, bà V, ông C và bà T2, phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại đất trống cho vợ chồng ông H1, bà L quản lý, sử dụng. Xét thấy, ông H1, bà L có đơn xin rút lại yêu cầu đề ngày 14/12/2022 (BL 168) nên bản án sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông H1, bà L là có căn cứ. Kháng cáo của ông H1, bà L là không căn cứ.

[7] Đối với căn nhà kí hiệu (4), có diện tích đo đạc thực tế là 27,2m² thuộc 01 phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, ông T cho rằng do em ruột là bà Nguyễn Thị Thúy V xây dựng. Việc bà V tự ý xây nhà trên đất thuê khi chưa có sự đồng ý của bên cho thuê là bà N, ông S là không đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê mặt bằng ngày 02/6/2010 được xác lập giữa bà N, ông T. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và tổng đạt Thông báo về việc xác định yêu cầu độc lập cho bà V. Tuy nhiên, đã quá thời hạn tố tụng quy định nhưng bà V cũng không có đơn yêu cầu độc lập hay có ý kiến gì về việc có hay không có việc đã xây dựng căn nhà kí hiệu (4) như lời trình bày của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V, ông B phải tháo dỡ căn nhà kí hiệu (4), có diện tích đo đạc thực tế là 27,2m² thuộc 01 phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14 để trả lại nhà, đất cho bà N, ông S để bà N, ông S bàn giao lại cho vợ chồng ông H1, bà L quản lý, sử dụng. Các đương sự không kháng cáo phần này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[8] Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của ông T, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1, bà L. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên toà, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ phần nhà, đất tổng cộng là 36.700.000 đồng, ông Nguyễn Hoàng T phải chịu toàn bộ. Do bà Hồ Xuân N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 36.700.000 đồng, ông Nguyễn Hoàng T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 14.500.000 đồng nên ông T có nghĩa vụ nộp để trả cho bà N số tiền là 22.200.000 đồng.

Chi phí định giá đường dây Điện kế là 14.500.000 đồng, bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu toàn bộ, đã nộp xong.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[10.1] Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu án phí do yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà là 300.000 đồng, đòi tài sản là 300.000 đồng, trả tiền thuê nhà là 2.200.000 đồng do yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L được chấp nhận.

Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà N, ông S đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011886; số tiền 20.400.000 đồng theo biên lai thu số 0011887, cùng ngày 21/6/2022 và số tiền 1.800.000 đồng theo biên lai thu số 0012426 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An chuyển sang án phí. Bà N, ông S được hoàn lại 19.700.000 đồng.

[10.2] Buộc ông Nguyễn Hoàng T phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng là 300.000 đồng và số tiền phải trả cho nguyên đơn là 16.620.000 đồng được chấp nhận và phải chịu án phí do yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của ông T không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 1.072.500 đồng theo biên lai thu số 0009428; số tiền 2.625.000 đồng theo biên lai thu số 0009429 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009430 cùng ngày 31/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An chuyển sang án phí. Ông Nguyễn Hoàng T còn phải nộp tiếp án phí là 13.222.886 đồng.

[10.3] Ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí ông H1, bà L đã nộp là 5.250.000 đồng theo biên lai thu số 0012375; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012376; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012377 cùng ngày 28/11/2022 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012414 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L.

Sửa một phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166, Điều 472, 474, 481, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S về việc tranh chấp “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng T.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S và ông Nguyễn Hoàng T về việc chấm dứt “Hợp đồng cho thuê mặt bằng” xác lập ngày 02/6/2010 giữa bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S và ông Nguyễn Hoàng T được Văn phòng C1 công chứng số 462, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2010.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ cho bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S sau khi khấu trừ giá trị các công trình kiến trúc gắn liền trên phần đất thuê tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T (do bà Hồ Xuân N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/01/2020, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L ngày 14/3/2022) với số tiền là 332.407.000 đồng (ba trăm ba mươi hai triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn đồng).

1.3. Bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S được quyền sở hữu toàn bộ các công trình kiến trúc gắn liền trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14 (do bà Hồ Xuân N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/01/2020, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L ngày 14/3/2022), bao gồm: Nhà cấp 4 kí hiệu (1) diện tích đo đạc thực tế là 151,2m²; Mái che (1 – nhà tiền chế 3) diện tích đo đạc thực tế là 72,1m²; Mái che (2 – nhà tiền chế 2) diện tích đo đạc thực tế là 57,2m²; Nhà vệ sinh (7) diện tích đo đạc thực tế là 5,3m²; Hồ nước (Hồ E, 6, 8) thể tích 37,65m³; Cửa cổng diện tích đo đạc thực tế là 12m²; Hàng rào diện tích đo đạc thực tế là 260,675m²; Sân xi măng diện tích đo đạc thực tế là 27m² và đường dây điện kể theo Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện.

1.4. Buộc ông Nguyễn Hoàng T, bà Trần Thị Thanh T1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ giao phần đất tại vị trí Khu (A) diện tích đo đạc thực tế 613,4m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An và toàn bộ các công trình kiến trúc gắn liền trên đất bao gồm: Nhà cấp 4 kí hiệu (1) diện tích đo đạc thực tế là 151,2m²; Mái che (1 – nhà tiền chế 3) diện tích đo đạc thực tế là 72,1m²; Mái che (2 – nhà tiền chế 2) diện tích đo đạc thực tế là 57,2m²; Nhà vệ sinh (7) diện tích đo đạc thực tế là 5,3m²; Hồ nước (Hồ E, 6, 8) thể tích 37,65m³; Cửa cổng diện tích đo đạc thực tế là 12m²; Hàng rào diện tích đo đạc thực tế là 260,675m²; Sân xi măng diện tích đo đạc thực tế là 27m² và đường dây điện kể theo Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện cho bà N, ông S và để bà N, ông S bàn giao lại cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L

quản lý sử dụng theo đúng quy định pháp luật đất đai.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Hà Ngọc B phải tháo dỡ căn nhà kí hiệu (4), có diện tích đo đạc thực tế là $27,2m^2$ thuộc 01 phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, CLN, đất toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An để trả lại đất cho bà N, ông S và để bà N, ông S bàn giao lại cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L quản lý sử dụng theo đúng quy định pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T về việc yêu cầu nguyên đơn bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 4.805.000 đồng (bốn triệu tám trăm lẻ năm nghìn đồng).

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng T về việc yêu cầu nguyên đơn bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải trả chi phí đầu tư giếng nước với số tiền là 42.900.000 đồng (bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng).

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu vợ chồng bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hoàng T, bà Trần Thị Thanh T1, ông Hà Ngọc B, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T2, phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại đất trống cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L đối với bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S.

5.1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L và bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S về việc chấm dứt “Hợp đồng cho thuê nhà” lập ngày 01/3/2022 bằng giấy tay, giữa ông Trần Văn H1 với bà Hồ Xuân N.

5.2. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền thuê nhà cho vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L số tiền là 44.000.000 đồng (bốn mươi bốn triệu đồng).

5.3. Ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng đất tại vị trí Khu (A), thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, CLN đất toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An và sở hữu công trình trên đất gồm: Nhà cấp 4 kí hiệu (1) diện tích đo đạc thực tế là $151,2m^2$; Mái che (1 – nhà tiền chế 3) diện tích đo đạc thực tế là $72,1m^2$; Mái che (2 – nhà tiền chế 2) diện tích đo đạc thực tế là $57,2m^2$; Nhà vệ sinh (7) diện tích đo đạc thực tế là $5,3m^2$; Hồ nước (Hồ E, 6, 8) thể tích $37,65m^3$; Cửa cổng diện tích đo đạc thực tế là $12m^2$; Hàng rào diện tích đo đạc thực tế là $260,675m^2$; Sân xi măng diện tích đo đạc thực tế là $27m^2$ và đường dây điện kể theo Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện.

5.4. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hoàng T, bà Trần Thị Thanh T1, ông Hà Ngọc B, bà Nguyễn Thị Thúy V, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị L phần đất vị trí Khu (A), thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT,

CLN đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An và công trình trên đất gồm: Nhà cấp 4 kí hiệu (1) diện tích đo đạc thực tế là 151,2m²; Mái che (1 – nhà tiền chế 3) diện tích đo đạc thực tế là 72,1m²; Mái che (2 – nhà tiền chế 2) diện tích đo đạc thực tế là 57,2m²; Nhà vệ sinh (7) diện tích đo đạc thực tế là 5,3m²; Hồ nước (Hồ E, 6, 8) thể tích 37,65m³; Cửa cổng diện tích đo đạc thực tế là 12m²; Hàng rào diện tích đo đạc thực tế là 260,675m²; Sân xi măng diện tích đo đạc thực tế là 27m² và đường dây điện kể theo Chứng thư thẩm định giá số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện.

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An nêu trên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L ngày 14/3/2022.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất, tài sản theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Vị trí, hiện trạng, diện tích, loại đất, tứ cận, tài sản, các công trình kiến trúc gắn liền trên đất theo Mảnh trích đo địa chính số 232-2022 do Công ty TNHH H4 vẽ ngày 26/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/9/2022 và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 1117.2022.VT.HS ngày 30/9/2022 và số 332.2023.VT.HS ngày 13/4/2023 do Công ty Cổ phần T4 thực hiện - mảnh trích đo được đính kèm theo bản án).

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Ông Nguyễn Hoàng T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 36.700.000 đồng (ba mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bà Hồ Xuân N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 36.700.000 đồng, ông Nguyễn Hoàng T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 14.500.000 đồng. Do đó, ông Nguyễn Hoàng T còn phải nộp thêm 22.200.000 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng) để trả cho bà N.

6.2. Bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu toàn bộ chi phí định giá đường dây điện kể là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Bà N và ông S đã nộp và chi phí xong.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Buộc bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu tổng cộng 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà N, ông S đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011886; số tiền 20.400.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011887, cùng ngày 21/6/2022 và số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012426 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An chuyển sang án phí. Bà Hồ Xuân N, ông Nguyễn Hoàng S được hoàn lại 19.700.000 đồng (mười chín triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

8.2. Buộc ông Nguyễn Hoàng T phải chịu tổng cộng 17.220.000 đồng (mười bảy triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 1.072.500 đồng (một triệu không trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0009428; số tiền 2.625.000 đồng (hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009429 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009430 cùng ngày 31/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An chuyển sang án phí. Ông Nguyễn Hoàng T còn phải nộp tiếp án phí là 13.222.000 đồng (mười ba triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng).

8.3. Ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí ông H1, bà L đã nộp là 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012375; số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012376; số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012377, cùng ngày 28/11/2022 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012414 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

9.1. H3 lại cho ông Nguyễn Hoàng T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009910 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

9.2. H3 lại cho ông Trần Văn H1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009913 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

9.3. H3 lại cho bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009914 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

10. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

11. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân