

Bản án số: 54/2024/DS-ST
Ngày: 27-6-2024
*V/v tranh chấp hợp đồng cho
thuê quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thị Kiều
- Ông Đoàn Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 108/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ liên hệ: Số G N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; ông Võ Thành T, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2023).
Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Thôn S, xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ liên hệ: Block DC69 Ô 02,04,06, khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1982; địa chỉ: C, Khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và lời khai tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Thành T trình bày:

Ông Phạm Văn P là chủ sử dụng đất của các thửa đất sau đây:

- Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 953, Tờ bản đồ số 261, địa chỉ: Khu dân cư V, phường A, thành phố T, Bình Dương, diện tích 100m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 268501, số vào sổ cấp GCN: CS17993, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021.

- Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 954, Tờ bản đồ số 261, địa chỉ: Khu dân cư V, phường A, TP ., Bình Dương, diện tích 100m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 268500, số vào sổ cấp GCN: CS17990, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021.

- Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 955, Tờ bản đồ số 261, địa chỉ: Khu dân cư V, phường A, TP ., Bình Dương, diện tích 155,6m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 268499, số vào sổ cấp GCN: CS17989, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021.

Ngày 04/10/2022, ông P và ông H đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng (DC69 02,04,06 – HĐTBĐ 10/2022) với nội dung ông H thuê 03 thửa đất nêu trên của ông P trong thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày 05/10/2022 đến ngày 04/10/2027. Các bên thỏa thuận giá thuê hàng tháng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và thanh toán tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Ông P đã nhận cọc trước đó, ông P ký phiếu nhận tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) bao gồm tiền cọc và tiền thuê tháng đầu tiên.

Từ lúc ký hợp đồng thuê, ông H chỉ thanh toán tiền thuê tháng 11/2022. Tiếp theo, ông H nhiều lần trễ hạn thanh toán, dù ông P đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông H vẫn không thanh toán. Cho đến khoảng tháng 02/2023 ông H có thanh toán cho ông P được nửa tháng tiền thuê. Tổng cộng từ lúc ông H thuê đất của ông P, ông H chỉ thanh toán cho ông P 1,5 tháng tiền thuê, với số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ tháng 11/2022 đến nay ông H chỉ thanh toán cho ông P 1,5 tháng tiền thuê, còn nợ ông P 10,5 tháng tiền thuê. Ông P đã nhiều lần liên hệ, tìm gặp và yêu cầu ông H thanh toán số tiền thuê ông còn nợ nhưng ông H không hợp tác và không đồng ý. Vì ông H đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán nên ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và trả lại đất nhưng ông H không đồng ý và vẫn tiếp tục kinh doanh trên đất nhưng không chịu trả tiền thuê. Hành vi của ông H là đang chiếm đoạt tài sản và chiếm dụng quyền sử dụng đất của ông P, ông lấy đất của ông P để làm địa điểm kinh

doanh nhưng không chịu trả tiền thuê. Rõ ràng, đây là hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P.

Ngoài hành vi chiếm dụng đất trái phép của ông P để kinh doanh thu lợi nhuận thì ông H còn nợ ông P tiền thuê đất tính đến nay là hơn 18 tháng.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/10/2022 (DC69 ô 02,04,06 – HĐĐ 10/2022) giữa ông Phạm Văn P và ông Đinh Văn H. Đồng thời, buộc ông Đinh Văn H phải tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình là quán nhậu tên “A Đ” và trả lại hiện trạng đất ban đầu và quyền sử dụng đất mà ông H đã thuê của ông P theo hợp đồng nêu trên; buộc ông Đinh Văn H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông P tính đến ngày nộp đơn khởi kiện tương ứng 10,5 tháng tiền thuê đất với số tiền: 525.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Quá trình tố tụng nguyên đơn thay đổi và chỉ yêu cầu tòa án tuyên hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/10/2022 (DC69 ô 02,04,06 – HĐĐ 10/2022); buộc bị đơn thanh toán 10,5 tháng tiền thuê với số tiền $50.000.000 \times 10,5 \text{ tháng} = 525.000.000$ đồng và đồng ý trừ 100.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại 425.000.000 đồng.

Tại liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/10/2022, Phiếu nhận tiền ngày 04/10/2022; hình ảnh nhà hàng; văn bản thể hiện tin nhắn về việc yêu cầu trả tiền thuê và thông báo hủy bỏ hợp đồng giữa ông P và ông H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; văn bản cam kết tài sản riêng của vợ chồng; quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 189/2022/QĐCNTTLH ngày 21/4/2022.

Bị đơn ông Đinh Văn H đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đến Tòa án làm việc vào ngày 22 tháng 5 năm 2024; thông báo tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24 tháng 5 năm 2024; Thông báo tham gia phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải lần 1 vào ngày 30 tháng 5 năm 2024; Thông báo tham gia phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải lần 2 vào ngày 04 tháng 6 năm 2024; thông báo về việc tham gia phiên tòa vào ngày 20 tháng 6 năm 2024 và ngày 27 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, ông Đinh Văn H vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Hì trình bày:

Bà và ông Phạm Văn P đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự số 189/2022/QĐCNTTLH ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Đối với tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 953, Tờ bản đồ số 261, địa chỉ: Khu dân cư V, phường A, TP., Bình Dương, diện tích 100m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 268501, số vào sổ cấp GCN: CS17993, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021.

- Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 954, Tờ bản đồ số 261, địa chỉ: Khu dân cư V, phường A, TP., Bình Dương, diện tích 100m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 268500, số vào sổ cấp GCN: CS17990, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021.

- Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 955, Tờ bản đồ số 261, địa chỉ: **Khu dân cư V, phường A, TP ., Bình Dương**, diện tích 155,6m², theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 268499, số vào sổ cấp GCN: CS17989, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 24/12/2021.

Là tài sản riêng của ông **P**, ông **P** được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu/chủ sử dụng đối với các tài sản trên và bà không có liên quan gì, bà không có thắc mắc, khiếu nại hay tranh chấp gì đối với các tài sản này. Điều này được thể hiện tại văn bản cam kết tài sản riêng của vợ chồng giữa bà và ông **P** lập ngày 10/8/2022.

Bà có biết ông **P** cho ông **Đình Văn H** thuê đất để kinh doanh. Đối với vụ án này bà đồng ý thống nhất với ý kiến của ông **P** và bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có sinh sống và kinh doanh buôn bán tại địa chỉ thuê mặt bằng Block DC69 ô 02,04,06, **khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a, c Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thuê mặt bằng và buộc bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng là quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu H1** có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt; bị đơn ông **Đình Văn H2** đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng lần thứ hai tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện vào ngày 04/10/2022 ông **Phạm Văn P** và ông **Đình Văn H** thỏa thuận ký hợp đồng thuê mặt bằng là diện tích đất 355,6m² thuộc thửa 953, 954, 955, tờ bản đồ số DC26.1 (261) tọa lạc tại **khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Hai bên thống nhất thời hạn thuê đất là 05 năm tính từ ngày 05/10/2022 đến ngày 04/10/2027; giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng và thỏa thuận giá thuê cố định trong thời gian hai năm đầu; các năm tiếp theo mỗi năm tăng 10%; tiền thuê mặt bằng bắt đầu tính từ ngày 05/11/2022; phương thức thanh toán: Tiền thuê mặt bằng sẽ được trả trước 01 tháng một lần; thời hạn thanh toán vào ngày 05 dương lịch hàng tháng; hình thức thanh toán tiền bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Sau khi ký hợp đồng, ông **H** đã đặt cọc cho ông **P** số tiền 100.000.000 đồng và trả 01 tháng tiền thuê là 50.000.000 đồng.

[4.1] Theo nguyên đơn trình bày từ lúc ký hợp đồng thuê, ông **H** mới thanh toán tiền thuê tháng 10/2022 và 1/2 tháng của tháng 2/2023. Sau đó ngưng không thanh toán nên nhiều lần ông **P** nhắc nhở yêu cầu thanh toán tiền thuê nhưng đến tháng 02 năm 2023 ông **H** mới thanh toán thêm cho ông **P** nửa tháng tiền thuê và tính đến nay ông **H** mới thanh toán cho ông **P** tổng số tiền 75.000.000 đồng (tương đương 1,5 tháng) thì ngưng không thanh toán.

[4.2] Xét, hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/10/2022 giữa ông **Phạm Văn P** và ông **Đình Văn H** là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng. Tại Điều 2, Điều 4, Điều 5, Điều 6 của hợp đồng các bên thỏa thuận về thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 05/10/2022 đến ngày 04/10/2027, thời hạn thanh toán vào ngày 05 dương lịch hàng tháng; bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên thuê thanh toán tiền chậm quá 10 ngày, kể từ ngày cuối cùng phải thanh toán; trong thời hạn 05 năm của hợp đồng bên thuê cam kết sẽ không đơn phương chấm dứt hợp đồng. Nếu bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; trong khoảng thời gian 30 ngày trước khi kết thúc hợp đồng thuê thì bên thuê phải dọn dẹp trả lại nguyên mặt bằng để bàn giao lại đất cho bên cho thuê.

Theo biên bản xác minh ngày 02/5/2024 **Công an phường A** xác định trước đây ông **H** có sinh sống và kinh doanh buôn bán tại địa chỉ Block DC69 ô 02,04,96, **khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, nhưng ông **H** đã đi khỏi địa phương hơn 01 năm nay và nhà hàng ngưng hoạt động. Sau khi ông **H** bỏ đi ông **P** nhiều lần liên hệ yêu cầu ông **H** thanh toán tiền thuê mặt bằng, nhưng ông **H** không phản hồi.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2024 xác định tài sản trên đất hiện nay gồm có 01 nhà tạm (nhà hàng A) có kết cấu nền gạch men, mái che bằng bạt; trụ cột bằng sắt + tường xây bằng gạch; nhà có gác được ngăn thành 04 phòng ốp nhựa, mái lợp tole. Theo nguyên đơn trình bày thì toàn bộ tài sản nêu trên là do bị đơn xây dựng làm nhà hàng kinh doanh buôn bán, nhưng đã ngưng hoạt động khoảng 02 năm nay. Quá trình tố tụng nguyên đơn có văn bản không yêu cầu định giá tài sản và buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn theo đúng như thỏa thuận của hợp đồng.

Như vậy, việc bị đơn ngưng hoạt động kinh doanh, nhưng không thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trả lại mặt bằng cho nguyên đơn và cũng không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn kể từ tháng 11 năm 2022 đến nay là đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/10/2022 và buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 423, Điều 424, Điều 482 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn. Xét thấy, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn từ tháng 11 năm 2022 đến nay là đã trên 18 tháng (đã trừ $\frac{1}{2}$ của tháng 2/2023). Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán 10,5 tháng tiền thuê với số tiền 50.000.000 x 10,5 tháng = 525.000.000 đồng và đồng ý trừ 100.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại 425.000.000 đồng là tự nguyện, có lợi cho nguyên đơn và việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Văn H phải chịu 5.000.000 đồng chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả cho ông Phạm Văn P.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 180; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235; khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 423; Điều 424; Điều 473; Điều 474; Điều 481; Điều 482; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 6, khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn P** về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn ông **Đinh Văn H**.

1.1. Hủy hợp đồng thuê mặt bằng (DC69 ô 02,04,06 - HĐĐ 10/2022) ngày 04/10/2022 được ký kết giữa ông **Phạm Văn P** và ông **Đinh Văn H**.

1.2. Buộc ông **Đinh Văn H** phải tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 953, 954, 955, tờ bản đồ số DC26.1 (261) tọa lạc tại **khú dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** gồm có 01 nhà tạm (**nhà hàng A**) có kết cấu nền gạch men, mái che bằng bạt; trụ cột bằng sắt + tường xây bằng gạch; nhà có gác được ngăn thành 04 phòng ốp nhựa mái lợp tole để trả lại quyền sử dụng đất cho ông **Phạm Văn P**.

1.3. Buộc ông **Đinh Văn H** phải thanh toán cho ông **Phạm Văn P** tiền thuê mặt bằng 425.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời hạn và số tiền chậm trả.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông **Đinh Văn H** phải chịu 5.000.000 đồng chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả cho ông **Phạm Văn P**.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Đinh Văn H** phải chịu 21.300.000 đồng (hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông **Phạm Văn P** số tiền 12.800.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001707 ngày 18/3/2024 (do ông **Võ Thành T** nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

4. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận: TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Bạch Tuyết