

Bản án số: 486/2024/DS-PT;  
Ngày: 11/9/2024;  
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 Nguyễn Thế Hồng;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Lương;

Ông Lê Minh Đạt.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 253/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3039/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961;

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn H1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

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

Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Ngày 09/3/2017, bà B có ký hợp đồng cho ông Lê Văn H1 thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 120m<sup>2</sup> (ngang 6m, chiều dài 20m) thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 500.000 đồng/tháng, nhưng từ khi thuê đất đến nay ông H1 chưa thanh toán tiền thuê đất. Do bà B không biết chữ nên khi nhờ người khác làm đơn khởi kiện và viết bản tự khai có ghi nội dung ông H1 đã thanh toán đủ 01 lần tiền thuê là 30.000.000 đồng. Bà B và ông H1 thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng nếu ông H1 không có nhu cầu thuê tiếp thì trả lại nền đất cho bà và sau 30 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng nếu ông H1 không tháo dỡ, di chuyển tài sản của ông trên phần đất thì bà B được trọn quyền sử dụng.

Sau khi hợp đồng thuê đất kết thúc từ ngày 9/3/2022, bà B có yêu cầu ông H1 trả lại đất nhưng ông H1 có ý định thuê tiếp nên bà cho ông H1 tiếp tục ở lại trên phần đất. Tuy nhiên, khi bà yêu cầu ông H1 ký lại hợp đồng thuê đất thì ông H1 không đồng ý và cũng không chịu trả lại đất. Trên đất thuê ông H1 có xây dựng 01 căn nhà cấp 4.

Bà B yêu cầu ông H1 trả lại diện tích thuê, đồng thời, yêu cầu trả tiền thuê đất 05 năm theo hợp đồng mỗi tháng là 500.000 đồng, thành tiền là 30.000.000 đồng. Ngoài ra, yêu cầu ông H2 phải trả tiền thuê đất từ khi hợp đồng thuê đất hết hạn tính từ ngày 02/01/2023 đến ngày 02/10/2023 là 21 tháng, mỗi tháng 500.000 đồng, tổng cộng 10.500.000 đồng.

Sau khi có kết quả đo đạc, bà B sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, buộc ông H1 trả lại thửa đất 23A diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 23B diện tích 5,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre và di dời tài sản trên đất của bà B; yêu cầu ông H1 trả tiền thuê đất 05 năm theo hợp đồng thuê là 30.000.000 đồng và tiền thuê đất từ khi hợp đồng thuê hết hạn tính từ ngày 09/3/2022 đến ngày 09/6/2024 là 27 tháng, mỗi tháng 500.000 đồng, tổng cộng 13.500.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu ông H1 trả tiền thuê là 43.500.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà B yêu cầu định giá căn nhà để hai bên tính giá trị bồi thường cho ông H1. Tuy nhiên sau khi có kết quả định giá bà thay đổi ý kiến không đồng ý bồi thường giá trị căn nhà cho ông H1 theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Nếu ông H1 đồng ý di dời thì bà B đồng ý hỗ trợ di dời cho ông H1 là 5.000.000 đồng. Bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H1 trả lại phần diện tích đất thuê là 20,5m<sup>2</sup>. Về kết quả đo đạc và kết

quả định giá mà Hội đồng định giá đã định bà B đồng ý và không có ý kiến gì khác.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn H1 trình bày:*

Ông ở nhờ trên đất của gia đình bà B hơn 20 năm, lúc đó mẹ ruột bà B là bà Bùi Thị M cho ông ở nhờ, không có ký hợp đồng thuê đất. Thực tế là bà M cho người cô bà con của ông H1 cất nhà ở, ông đến ở chung nhà để học nghề hàn. Lúc ban đầu xây dựng căn nhà cây, diện tích nhỏ ở trên đất, sau đó cô ông mua đất và dọn đi nơi khác sinh sống, bà M tiếp tục cho ông ở trên căn nhà trên đất và không có lấy tiền. Sau đó, nhiều lần ông san lấp thêm mặt bằng, nhiều lần sửa và xây lại nhà, đến năm 2005, ông đã xây dựng hoàn thiện căn nhà tường kiên cố trên đất như hiện nay. Ngày 09/3/2017, ông có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà B thời hạn thuê 05 năm với giá thuê là 500.000 đồng/1tháng. Đến nay ông thừa nhận chưa trả tiền thuê đất cho bà B. Tại lần hòa giải ở khu phố, bà B xác định không lấy tiền thuê đất của ông từ ngày hòa giải trở về trước do ông có công phụ chăm sóc mẹ bà B khi còn sống, từ ngày hòa giải trở về sau bà B lấy giá thuê đất là 2.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, bà B chỉ cho ông thuê phần đất này thời hạn thêm 01 năm. Do cho thuê thời hạn ngắn nên ông không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng thuê.

Ông đồng ý trả lại đất cho bà B và di dời đi nơi khác nhưng ông yêu cầu bà B bồi thường cho ông giá trị căn nhà ông xây dựng và ông đã san lấp mặt bằng để xây dựng căn nhà theo định giá của Hội đồng định giá đã định. Căn nhà này ông H1 đã đầu tư, xây dựng do trước đây bà Bùi Thị M là mẹ ruột bà B đồng ý cho ông H1 xây dựng và ở nhờ trên đất, trước khi bà B ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông. Tòa án yêu cầu ông nộp đơn yêu cầu phản tố nhưng ông không thực hiện mà chỉ trình bày yêu cầu miệng. Ông H1 và bà B yêu cầu định giá tài sản trên thửa đất để xác định giá trị tài sản mà ông đã đầu tư, xây dựng trên đất. Ông đồng ý trả tiền thuê đất 05 năm, không đồng ý trả tiền thuê đất sau thời hạn thuê từ 09/3/2022 cho đến 09/6/2024. Ông yêu cầu bà B hỗ trợ di dời cho ông và cho ông thời hạn di dời.

Vợ ông là bà Hồ Thị Thu T có ở giữ vườn, đi làm thuê lâu lâu mới về nhà với ông một lần. Vợ chồng ông có 01 đứa con tên Lê Hữu N, sinh năm 2010, hiện đang sống chung nhà trên phần đất thuê của bà B.

Về kết quả đo đạc và kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã định ông H1 đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DSST, ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre đã quyết định (tóm tắt):*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể tuyên:

1. Ông Lê Văn H1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất 23A diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 23B diện tích 5,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre là 43.500.000 (Bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

2. Ông Lê Văn H1 có trách nhiệm giao trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất có diện tích thửa đất 23A diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 23B diện tích 5,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị B. (Có họa đồ kèm theo)

3. Bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm bồi thường cho ông Lê Văn H1 giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng tổng cộng là 325.892.980 (Ba trăm hai mươi lăm triệu tám trăm chín mươi hai nghìn chín trăm tám mươi) đồng.

4. Bà Nguyễn Thị B được trọn quyền sở hữu tài sản gắn liền trên thửa 23A diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 23B diện tích 5,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre, cụ thể gồm có 01 (một) căn nhà, 01 (một) mái che và 01 (một) tấm dal.

5. Ông Lê Văn H1 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng để di dời tài sản thuộc sở hữu cá nhân ông H1 trong căn nhà để di dời đi nơi khác.

6. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích thuê là 20,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/7/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo.

Ngày 23/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DSST, ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre; đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, không buộc bà B có trách nhiệm bồi thường thiệt hại giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng với tổng số tiền là 325.892.980 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm do bà không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời và bồi thường thiệt hại giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng

nếu bản án sơ thẩm đã tuyên. Tuy nhiên, nguyên đơn có ý kiến là bà tự nguyện trả cho bị đơn 1/2 của giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng (325.892.980 đồng) mà Tòa án sơ thẩm đã tiến hành định giá với số tiền là 162.946.490 đồng.

Bị đơn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, trả đất cho bà B nên không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên số tiền bà B phải bồi thường như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà B, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, không buộc bà B có trách nhiệm bồi thường thiệt hại giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng với tổng số tiền là 325.892.980 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

- Nguyên đơn Nguyễn Thị B kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về ghi địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bản án sơ thẩm và văn bản tố tụng khác trong hồ sơ vụ án đều ghi địa chỉ của bà Hồ Thị Thu T theo đơn vị hành chính cấp xã là không cụ thể. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 xác định địa chỉ của bà T nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại địa chỉ cụ thể. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc xác định, ghi địa chỉ của đương sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Ngày 28/10/2013, bà Nguyễn Thị M1 (mẹ ruột bà Nguyễn Thị B) được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất

số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 12/11/2013, bà M1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thừa đất trên cho bà B. Đến ngày 22/11/2013, bà B được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 09/3/2017, bà B (bên A - bên cho thuê đất) cho ông H1 (bên B - bên thuê đất) thuê một phần đất (có chiều dài 20m, chiều ngang 6m) thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Theo thỏa thuận hợp đồng thì thời hạn thuê là 05 năm, từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2022, giá cho thuê là 500.000 đồng/tháng. Ông H1 được quyền xây dựng nhà ở (quán) trên phần diện tích thuê. Sau 05 năm kết thúc hợp đồng, nếu ông H1 có nhu cầu thuê tiếp thì thỏa thuận ký lại hợp đồng thuê, nếu không có nhu cầu thuê tiếp thì trả lại nền đất cho bà B. Ông H1 tháo dỡ, di chuyển tài sản của mình trên đất thuê, nếu không thì xem như bỏ phần tài sản đó và bà B được trọn quyền sử dụng. Hợp đồng đã được UBND xã P (nay là thị trấn Phước Mỹ T) chứng thực cùng ngày. Bà B và ông H1 đều thừa nhận có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nội dung như trên, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Về hình thức hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bà B với ông H1 được lập thành văn bản được công chứng, chứng thực tại UBND xã P (nay là thị trấn Phước Mỹ T) là đúng quy định nhưng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

[2.2.2] Về nội dung: Về chủ thể ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, bà B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà B được quyền thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất.

Hai bên có thỏa thuận về giá thuê, thời hạn thuê, diện tích thuê, quyền hạn và nghĩa vụ của hai bên trong thời gian thuê đất cũng như trách nhiệm của các bên khi hết thời hạn thuê đất. Các bên đều thừa nhận căn nhà mà ông H1 đã đầu tư và xây dựng trên đất có từ lâu, trước khi các bên ký hợp đồng thuê đất do trước đây bà Bùi Thị M là mẹ ruột bà B là chủ sử dụng đất đã đồng ý cho ông H1 xây dựng căn nhà và ở nhờ trên đất, bà M không lấy tiền của ông H1, sau khi bà M chết bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông H1. Như vậy, thực tế căn nhà kiên cố của ông H1 đã xây dựng và có từ thời điểm trước khi bà B ký hợp đồng thuê quyền

sử dụng đất với ông H1 ngày 09/3/2017. Tuy nhiên, ông H1 vẫn đồng ý ký với các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của các bên dù không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định pháp luật nhưng các bên đã thực hiện nên phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 09/3/2017.

[2.2.3] Căn cứ theo hợp đồng các bên thống nhất thời hạn thuê 05 năm với giá thuê là 500.000 đồng/tháng có hiệu lực pháp luật buộc các bên có nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng. Ông H1 thừa nhận từ khi thuê quyền sử dụng đất đến nay ông chưa trả tiền thuê cho bà B nên buộc ông H1 phải có trách nhiệm trả tiền thuê cho bà B trong thời hạn thuê 05 năm từ ngày 09/3/2017 đến ngày 09/3/2022, thành tiền là 30.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả tiền thuê quyền sử dụng đất là có cơ sở, ông H1 đồng ý trả tiền thuê cho bà B 05 năm nên được ghi nhận.

[2.2.4] Ngoài ra, bà B còn yêu cầu ông H1 trả tiền thuê đất sau khi kết thúc hợp đồng thuê từ ngày 09/3/2022 cho đến ngày 09/6/2024 là 27 tháng, mỗi tháng 500.000 đồng, thành tiền là 13.500.000 đồng. Xét thấy sau khi kết thúc hợp đồng thuê hai bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê mới mà ông H1 vẫn ở trên đất thuê nên ông H1 có trách nhiệm trả tiền thuê đất cho bà B trong thời gian sau khi kết thúc hợp đồng theo yêu cầu của bà B là có cơ sở. Tổng cộng ông H1 có trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho bà B là 43.500.000 đồng.

[2.3] Ông H1 và bà B thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất, không ký tiếp hợp đồng thuê. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích và ra Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông H1 không làm đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà B bồi thường công sức tôn tạo, giá trị căn nhà, giá trị cát bơm lấp trên thửa đất thuê.

[2.4] Về giải quyết về hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Tại Điều 3 của “Hợp đồng thuê đất” quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên nêu rõ *“Bên B được quyền xây dựng nhà ở (quán) trên phần diện tích đang thuê. Sau 05 năm kết thúc hợp đồng, nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp thì thỏa thuận với bên A để tiếp tục ký hợp đồng. Nếu hết thời gian hợp đồng mà bên B không có nhu cầu thuê tiếp thì trả lại nền đất cho bên A. Sau thời gian 30 ngày kết thúc hợp đồng nếu bên B không tháo dỡ, di chuyển tài sản của mình trên phần đất đang thuê thì xem như bỏ phần tài sản đó và bên A được trọn quyền sử dụng”*. Hợp đồng thuê này đã hết hạn từ ngày 01/01/2022, nhưng ông H1 không đồng ý ký tiếp hợp đồng cũng không đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho bà B là vi phạm quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đã ký kết. Trong hợp đồng này hoàn toàn không đề cập đến nội dung bà B phải có trách nhiệm bồi thường giá trị tài sản, công sức bồi đắp mà ông H1 đã đầu tư, xây dựng căn nhà kiên cố trên phần đất thuê của bà B.

Xét thấy, các đương sự được quyền quyết định và tự định đoạt tài sản của các đương sự khi thỏa thuận giao kết hợp đồng dân sự. Do đó, theo thỏa thuận hợp đồng thì xem như ông H1 bỏ phần tài sản và bà B được quyền sử dụng tài sản trên đất.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà B phải có trách nhiệm bồi thường cho ông H1 giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng tổng cộng 325.892.980 đồng là không đảm bảo quyền và lợi ích của bà B, cũng như không đúng với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng.

[2.5] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà B tự nguyện trả cho ông H1 ½ của giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng mà Tòa án sơ thẩm đã tiến hành định giá với số tiền là 162.946.490 đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và buộc bà B phải có trách nhiệm thực hiện việc này để đảm bảo việc thi hành án.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5]. Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;  
Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B;  
Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 23/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre;  
Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

- Căn cứ Điều 479, 481, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều 26, 35 và Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;



- Áp dụng 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.  
Cụ thể tuyên:

1. Buộc ông Lê Văn H1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất 23A diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 23B diện tích 5,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre là 43.500.000 (Bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

2. Buộc ông Lê Văn H1 có trách nhiệm giao trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất có diện tích thửa đất 23A diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 23B diện tích 5,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị B.

(Có họa đồ kèm theo)

3. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị B tự nguyện bồi thường cho ông Lê Văn H1 ½ của giá trị căn nhà, công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng với số tiền là 162.946.490 (Một trăm sáu mươi hai triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi) đồng. Buộc bà B phải thực hiện nghĩa vụ này.

4. Bà Nguyễn Thị B được trọn quyền sở hữu tài sản gắn liền trên thửa 23A diện tích 94m<sup>2</sup> và thửa 23B diện tích 5,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre, cụ thể gồm có 01 (một) căn nhà, 01 (một) mái che và 01 (một) tấm dal.

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

5. Ông Lê Văn H1, bà Hồ Thị Thu T được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng để di dời tài sản thuộc sở hữu cá nhân ông H1, bà T trong căn nhà để di dời đi nơi khác.

6. Về chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 5.331.000 (năm triệu ba trăm ba mươi một ngàn) đồng, ông H1 và bà B mỗi người chịu một nửa. Do bà B đã nộp nên ông H1 có trách nhiệm trả lại cho bà B tiền chi phí thu thập chứng cứ là 2.665.500 (Hai triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm) đồng.

7. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích thuê là 20,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích là 3883,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Bị đơn ông Lê Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.175.000 (hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

9. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn.

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, có 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND huyện Mô Cày Bắc;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thế Hồng**