

Bản án số: 250/2024/DS-PT

Ngày 13-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và bồi thường tài sản gắn
liền trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông
Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
425/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và bồi thường tài sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2024/QĐ-PT ngày
29 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy Mộng H, sinh năm 1971; địa chỉ: số F,
đường C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: lô 112,
113, 114 đường D, khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có
mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh
Minh V, là Luật sư của Văn phòng luật sư Huỳnh Minh V thuộc Đoàn Luật sư
Thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1962; địa chỉ: số K đường H,
phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: số A đường Đ, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 27/4/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị Thanh N1, sinh năm 1955; địa chỉ: số G đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
2. Bà Lê Băng T1, sinh năm 1976; địa chỉ: số C đường B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số D T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
3. Bà Thái Ngọc S, sinh năm 1963; địa chỉ: số K, tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
4. Bà Đào Thị Thanh M, sinh năm 1988; địa chỉ: số K, tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
5. Bà Đào Thị Phương M1, sinh năm 1991; địa chỉ: số K, tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
6. Bà Đào Thị Trúc M2, sinh năm 1999; địa chỉ: số K, tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
7. Ông Đào Quang M3, sinh năm 2002; địa chỉ: số G N, Tổ D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
8. Ông Lê Trọng N2, sinh năm 1966; địa chỉ: số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Quán C, đường N, khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
9. Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1973; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Quán C, đường N, khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.
10. Ông Nguyễn Văn M4, sinh năm 1976; địa chỉ: thị B, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Quán C, đường N, khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.
11. Ông Đặng Văn T3, sinh năm 1984; địa chỉ: xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên hệ: Quán C, đường N, khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.
12. Bà Trương Thị T4, sinh năm 1987; địa chỉ: xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên hệ: Quán C, đường N, khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Duy Mộng H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2021 ông Nguyễn Duy Mộng H1 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp nguyên đơn trình bày:

Ông H1 khởi kiện yêu cầu ông Đào Ngọc T cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thanh N1 và bà Lê Băng T1 phải liên đới thanh toán giá trị tài sản mà ông đã đầu tư xây dựng trên các phần đất thuê (gồm 01 căn nhà cấp 04 và 01 quán cà phê) thuộc các lô đất A44, A45, A46, A47 tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T theo Hợp đồng thuê ngày 30 tháng 4 năm 2008 giữa ông Nguyễn Duy Mộng H và ông Đào Ngọc T. Các lô đất trên được cấp quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W034453, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00481/QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 12/3/2003 cho hộ ông Đào Ngọc T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032704, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00327/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 29/9/2002 cho hộ bà Đào Thị Thanh N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032705, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00330/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 26/9/2002 cho hộ bà Lê Băng T1.

Sau khi ký hợp đồng thuê thì ông H tiến hành xây dựng công trình trên 04 lô đất này, việc xây dựng không có giấy phép xây dựng (do đất tại khu dân cư K8 thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng). Sau khi ông H xây dựng ki-ốt, quán ăn, quán cà phê thì ông H đã cho nhiều người khác thuê lại và có ký hợp đồng với những người này. Ông H xác định toàn bộ tài sản trên đất là do ông xây dựng vì khi thuê toàn bộ là đất trống.

Ngày 05/5/2017, ông T đồng ý cho ông H tiếp tục thuê (04) quyền sử dụng đất nêu trên thêm 05 năm nữa đến ngày 05/5/2022, giá thuê là 25.000.000 đồng, mỗi lần thanh toán là 03 (ba) tháng một lần, hoặc mỗi tháng một lần từ ngày 01-05 hàng tháng được ông T xác nhận vào mặt sau của hợp đồng ký ngày 30/4/2008 (*Hợp đồng.....tháng 4 năm 2008*). Trong thời gian tiếp tục thuê quyền sử dụng đất thì khoảng đầu năm 2018, Ủy ban nhân dân phường H có đến kiểm tra và yêu cầu ông H tháo dỡ một phần diện tích xây dựng yêu cầu dời vào sâu 03m và dài là khoảng 23m, thì ông H có thông báo cho ông T biết, ông T cũng đồng ý việc tháo dỡ thụt vào 03m dài 23m theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân phường. Sau khi thực hiện việc tháo dỡ (03m) thì ông H yêu cầu ông T giảm bớt tiền thuê vì diện tích bị thu hẹp lại thì ông T phản đối và nói lấy lại mặt bằng không cho ông H thuê nữa nên phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết, ông H được biết là ông T đã trao đổi với ông Lê Trọng N2 yêu cầu ông N2 ký hợp đồng thuê trực tiếp với ông T nên ông N2 đã ký hợp đồng thuê đất với ông T, bà N1, bà T1 tại phần đất mà ông N2 đang thuê lại từ ông H, từ đó đến nay ông N2 không trả tiền thuê mặt bằng cho ông H nữa (mỗi tháng ông N2 phải trả tiền thuê cho ông H là 12.500.000 đồng/tháng, từ tháng 8/2019 thì không trả nữa) nên ông H yêu cầu làm rõ việc ông Lê Trọng N2 và ông T có ký hợp đồng thuê trực tiếp và ông N2 có thanh toán tiền thuê đất cho ông T từ tháng 12/2018 cho đến nay không.

Tại Bản án số 87/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 và Bản án số 88/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một về việc “Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” giữa ông T và bà N1 đối với những người thuê lại đất từ ông H thì ông H được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quá trình giải quyết ông H đã có đơn yêu cầu độc lập ngày 17/5/2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê đối với ông T và yêu cầu thanh toán giá trị các tài sản trên các lô đất mà ông đã đầu tư nêu trên nhưng do tình hình dịch bệnh covid nên ông H không thực hiện việc nộp tạm ứng án phí kịp thời theo qui định nên yêu cầu độc lập của ông không được thụ lý, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu độc lập của ông H. Tuy nhiên, hai bản án trên lại tuyên xử hợp đồng thuê giữa ông H và ông T là vô hiệu và buộc ông H cùng các bị đơn, người liên quan phải tháo dỡ toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất để trả lại mặt bằng cho ông T, bà N1. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông H kháng cáo. Ngày 05/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã đình chỉ giải quyết theo Quyết định số 12/2022/QĐ – PT ngày 05/8/2022 và Quyết định số 11/2022/QĐ – PT ngày 05/8/2022 do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo rút yêu cầu kháng cáo.

Sau khi có kết quả phúc thẩm, ông H xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2021 về việc yêu cầu ông Đào Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N1 và bà Lê Băng T1 phải liên đới thanh toán cho ông giá trị các tài sản mà ông đã đầu tư trên các lô đất A44 (ông T được cấp quyền sử dụng đất), A46, A47 (bà N1 được cấp quyền sử dụng đất) tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T gồm 04 căn ki-ốt và một quán cà phê tạm tính là 500.000.000 đồng. Đồng thời, sau khi có kết quả phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà Lê Băng T1 (chủ sử dụng lô A45) là nguyên đơn trong vụ án thụ lý số 379/TLST- DS ngày 10/11/2020 đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là bà Lê Thị Thu T2 và ông Nguyễn Văn M4 (người thuê đất) về việc yêu cầu bà T2 và ông M4 di dời tài sản và trả tiền thuê mặt bằng cho bà T1; tuy nhiên ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập với ông Đào Ngọc T, cụ thể ông H yêu cầu ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H chi phí đầu tư trên lô A45 là 300.000.000 đồng nên ngày 15/11/2022, Chánh án Tòa án nhân thành phố T quyết định nhập vụ án thụ lý số 379/TLST- DS ngày 10/11/2020 vào vụ án thụ lý số 31/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường tài sản gắn liền”, ông H không có ý kiến và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập nên yêu cầu độc lập của ông H đối với ông T (về việc yêu cầu ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H chi phí đầu tư trên lô A45 là 300.000.000 đồng) được xác định là yêu cầu khởi kiện. Như vậy, ông H khởi kiện yêu cầu ông Đào Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N1 và bà Lê Băng T1 phải liên đới thanh toán cho ông giá trị các tài sản mà ông đã đầu tư trên các lô đất A44 (ông T được cấp quyền sử dụng đất), A46, A47 (bà N1 được cấp quyền sử dụng đất) và Lô A45 (bà T1 được cấp quyền sử dụng đất) tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T tạm tính giá trị là 500.000.000 đồng + 300.000.000 đồng.

Đối với những người thuê lại 04 quyền sử dụng đất trên từ ông H thì quá trình giải quyết sơ thẩm trước đó ông H cung cấp thông tin gồm ông M4, bà T2, ông T3, bà T4 và xác định hàng tháng những người thuê này vẫn thanh toán tiền thuê cho ông H đầy đủ, bà T4, ông T3, ông N2 đã thuê được khoảng 08 - 09 năm (thuộc Thửa đất ô 46-47 của bà N1), còn ông M4 và bà T2 thuê khoảng 1-2 năm nay (thuộc thửa đất ô 44 của ông T, thửa đất ô 45 của bà T1). Tuy nhiên, ông H là người ký hợp đồng cho thuê lại sau khi ông H ký hợp đồng thuê với ông T nên yêu cầu Tòa án không triệu tập những người mà ông H cho thuê vào tham gia tố tụng vì họ không liên quan. Tuy nhiên, quá trình tố tụng Tòa án đã đưa những người trên vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hiện nay, Tòa án tiếp tục yêu cầu ông H cung cấp thông tin nội dung hợp đồng của những người hiện đang thuê lại 04 quyền sử dụng đất trên thì ông H do có thay đổi trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nhưng ông H giữ nguyên ý kiến trình bày và xác định không cung cấp vì ông nhận thấy không liên quan đến việc giải quyết vụ án và việc Tòa án triệu tập những người này làm ảnh hưởng đến việc cho thuê đất của ông H. Ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu phản tố của ông T thì ông H không đồng ý

2. Bị đơn ông Đào Ngọc T do ông Phan Thanh N - đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bị đơn thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc ông Đào Ngọc T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số W 034453, số vào sổ 00481 có diện tích 116,50m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28-1, tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (lô D). Năm 2008, hộ ông Đào Ngọc T có cho ông H thuê quyền sử dụng đất có lập hợp đồng công chứng cho thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê là 05 năm. Thực hiện, hợp đồng này thì ông H thanh toán đầy đủ, sau khi hết hợp đồng thì ông H có nguyện vọng muốn thuê tiếp quyền sử dụng đất nêu trên nên ngày 05/5/2017, ông Đào Ngọc T đồng ý cho ông H thuê 05 năm nữa là đến 05/5/2022 với giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng. Trong thời gian tiếp tục thuê quyền sử dụng đất này thì từ tháng 9/2018 ông H không thanh toán tiền thuê đất cho ông T cho đến nay. Mặc dù vi phạm hợp đồng nhưng ông H vẫn cho người khác thuê lại mặt bằng và thu tiền cho thuê hàng tháng đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Nhận thấy, ông H vi phạm hợp đồng và không thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2018 nên ông T, bà N1, bà T1 đã khởi kiện yêu cầu ông H trả lại mặt bằng và thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho đến ngày vụ án xét xử sơ thẩm, đồng thời yêu cầu ông H tháo dỡ và di dời trả lại mặt bằng. Tại các Bản án 87/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 và 88/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã tuyên thỏa thuận cho thuê quyền sử dụng đất ngày 05/5/2017 giữa ông T và ông H vô hiệu, buộc ông H phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ 01/9/2018 cho đến ngày 31/12/2021 cho ông T và bà N1 là 877.000.000 đồng, buộc ông H phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho ông T, bà N1. Sau khi có bản án sơ thẩm, ông H kháng cáo.

Sau khi có kết quả phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà Lê Băng T1 (chủ sử dụng lô A45) là nguyên đơn trong vụ án sơ thẩm thụ lý số 379/TLST-DS ngày 10/11/2020 đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là bà Lê Thị Thu T2 và ông Nguyễn Văn M4 (người thuê đất) về việc yêu cầu bà T2 và ông M4 di dời tài sản và trả tiền thuê mặt bằng cho bà T1, ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập với ông Đào Ngọc T yêu cầu ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H chi phí đầu tư trên lô A45 là 300.000.000 đồng. Ngày 15/11/2022, Tòa án nhập vụ án thụ lý số 31/2022/TLST-DS ngày 10/11/2020 vào vụ án thụ lý số 31/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường tài sản gắn liền”, ông H tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đào Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N1 và bà Lê Băng T1 phải liên đới thanh toán cho ông giá trị các tài sản mà ông đã đầu tư trên các lô đất A44 (ông T được cấp quyền sử dụng đất), A46, A47 (bà N1 được cấp quyền sử dụng đất) tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T gồm 04 căn ki-ốt và một quán cà phê tạm tính là 500.000.000 đồng và yêu cầu ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H chi phí đầu tư trên lô A45 (lô bà N1 được cấp quyền sử dụng đất) là 300.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng thì ông T không đồng ý.

Ngày 09/02/2023, bị đơn ông Đào Ngọc T có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu ông H phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất (sử dụng mặt bằng của ông T từ tháng 9/2018 đến tháng 9/2022 tạm tính là 48 tháng x 25.000.000 đồng/tháng, thành tiền là 1.200.000.000 đồng mà ông H chưa thanh toán và yêu cầu ông H di dời toàn bộ tài sản trên đất mà ông H đã đầu tư để trả lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà N1, và bà T1 theo quy định.

Về việc ông T, bà N1, bà T1 ký với ông N2 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 mà ông H đã cung cấp cho Tòa án là do trong thời gian này ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê với ông T nên sau khi ông N2 trao đổi với ông T, bà N1, bà T1, hai bên đồng ý ký hợp đồng ngày 01/12/2018 để cho ông N2 thuê các thửa đất của ông T, bà N1, bà T1 thuộc Lô A, ô 44, 45, 46, 47 nhưng không công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, ông T, bà N1, bà T1 và ông N2 cũng chưa thực hiện việc thanh toán tiền thuê theo hợp đồng thuê vì thực tế vẫn đang tranh chấp với ông H. Ông T xác định giữa ông N2 và bà N1, bà T1, ông T không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018, nếu có sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Đối với việc ông H cho rằng ông T tự ý cắt điện nước làm ảnh hưởng việc kinh doanh của các người thuê là không có căn cứ, việc cắt điện nước là do ông H và những người sử dụng mặt bằng kinh doanh không thanh toán tiền điện nước đúng quy định nên bị cắt, ông T không liên quan, không có trách nhiệm gì trong vấn đề này.

Về việc ông H cho rằng năm 2018, Ủy ban nhân dân phường H có đến kiểm tra và yêu cầu ông H tháo dỡ một phần diện tích xây dựng yêu cầu dời vào sâu 03m và dài là khoảng 23m, thì ông H có thông báo cho ông T biết, ông T cũng đồng ý việc tháo dỡ thụt vào 03m dài 23m theo yêu cầu của Ủy ban nhân

dân phường, sau đó ông H yêu cầu ông T giảm bớt tiền thuê vì diện tích bị thu hẹp lại thì ông T phản đối và yêu cầu lấy lại mặt bằng không cho ông H thuê nữa nên phát sinh tranh chấp là không đúng vì sau khi thuê đất ông H là người đầu tư xây dựng các tài sản gắn liền để cho thuê nên việc ông H xây dựng vi phạm chỉ giới xây dựng, Ủy ban nhân dân phường đến kiểm tra nhắc nhở và yêu cầu ông H tháo dỡ là phù hợp quy định. Đây là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng, ông T không có liên quan và cũng không có việc vì nguyên nhân này phát sinh tranh chấp với ông H. Việc ông H thuê quyền sử dụng đất của ông T là thuê toàn bộ Thửa đất, còn việc ông H đầu tư xây dựng tài sản gắn liền là phải theo quy định, không phải lỗi của ông T. Mặt khác, ông T với tư cách là chủ sử dụng đất cũng không nhận được văn bản thu hồi hay yêu cầu di dời mặt bằng gì từ cơ quan có thẩm quyền liên quan đến quyền sử dụng đất nên lời trình bày của ông H là không có căn cứ.

Ông T giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu ông H phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất (sử dụng mặt bằng của ông T từ tháng 9/2018 đến tháng 9/2022 tạm tính là 48 tháng x 25.000.000 đồng/tháng, thành tiền là 1.200.000.000 đồng mà ông H chưa thanh toán và yêu cầu ông H di dời toàn bộ tài sản trên đất mà ông H đã đầu tư để trả lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà N1, và bà T1 theo quy định.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Trọng N2, bà Thái Ngọc S, bà Đào Thị Thanh M, bà Đào Thị Phương M1, bà Đào Thị Trúc M2, bà Đào Thị Thanh N1, ông Đào Quang M3, bà Lê Băng T1 có văn bản trình bày: Thống nhất ý kiến người đại diện ông T và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T2, ông Nguyễn Văn M4, ông Đặng Văn T3, bà Trương Thị T4: không có văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ cho Tòa án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu ông H phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất (sử dụng mặt bằng của ông T từ tháng 9/2018 đến tháng 8/2023 tạm tính là 59 tháng x 25.000.000 đồng/tháng, thành tiền là 1.475.000.000 đồng và chấm dứt các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông H. Đồng thời, người đại diện theo uỷ quyền của ông T đồng ý tự nguyện hỗ trợ giá trị các tài sản gắn liền trên 04 lô đất mà ông H đã đầu tư xây dựng theo giá của Hội đồng định giá để ông H sớm bàn giao trả lại 04 quyền sử dụng đất cho ông T và bà N1, bà T1

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy Mộng H1 về việc “Yêu cầu bồi thường giá trị tài sản gắn liền quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi ngày.....tháng 4 năm 2008 đối với 04 lô đất A44, A45, A46, A47 tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W034453, số vào sổ cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng số: 00481/QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 12/3/2003 cho hộ ông Đào Ngọc T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032704, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00327/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 29/9/2002 cho hộ bà Đào Thị Thanh N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032705, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00330/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 26/9/2002 cho hộ bà Lê Băng T1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Ngọc T đối với ông Nguyễn Duy Mộng H1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày .. tháng 4 năm 2008 giữa ông Nguyễn Duy Mộng H và ông Đào Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Duy Mộng H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Đào Ngọc T tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 9/2018 đến tháng 8/2023 là 59 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 1.475.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Đào Ngọc T về việc đồng ý thanh toán giá trị tài sản gắn liền trên các phần đất thuê thuộc các lô đất A44, A45, A46, A47 tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T cho ông Nguyễn Duy M5 H1 là 1.149.363.600 đồng và tự nguyện cản trừ vào số tiền thuê quyền sử dụng đất mà ông H1 phải trả cho ông T, ông H1 còn phải thanh toán cho ông T là 325.636.400 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Duy M5 H1 có trách nhiệm giao trả 04 quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền thuộc các lô đất A44, A45, A46, A47 tọa lạc tại khu dân cư K, phường H, thành phố T (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2021 và ngày 09/6/2022) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W034453, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00481/QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 12/3/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032704, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00327/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 29/9/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032705, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00330/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu M6, cấp ngày 26/9/2002 cho ông Đào Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N1 và bà Lê Băng T1.

Buộc ông Nguyễn Duy Mộng H1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời các vật thể trang trí là các phù điêu ốp gỗ gắn liền trên tường căn nhà tạm thuộc lô A 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032705, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00330/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay

là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 26/9/2002 cho hộ bà **Lê Băng T1** để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho bà **T1**

Trường hợp ông **Nguyễn Duy Mộng H1** không tự tháo dỡ, di dời tài sản nêu trên sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra ông **H1** phải tự chịu theo quy định Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp có tài sản phát sinh sau khi có bản án thì đương sự sẽ phải tự tháo dỡ di dời, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu, nếu không tự tháo dỡ, di dời sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu theo quy định pháp luật.

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

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm đến ngày 06/9/2023, nguyên đơn ông **Nguyễn Duy Mộng H1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa sơ thẩm bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các thành viên hộ bà **T1**, không xác minh và đưa chủ thửa đất lô A43 vào tham gia tố tụng, việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông **H1** là không đúng, gây thiệt thòi quyền lợi cho ông **H1**. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông **H1**, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, Tòa án sơ thẩm chấp nhận là đúng quy định pháp luật, tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, làm thay đổi nội dung vụ án nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Duy Mộng H1** là trong hạn luật định, do đó Tòa án giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông **Đoàn Ngọc T5**, bà **Đào Thị Thanh N1** và bà **Lê Băng T1** phải liên đới thanh toán cho ông **H1** giá trị tài sản mà ông **H1** đã đầu tư trên các lô đất A44 của ông **T5**, lô đất A46, A47 của bà **N1** đất tọa lạc tại **khú dân cư K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương** gồm 04 căn ki-ốt và 01 quán cà phê trị giá 500.000.000 đồng, yêu cầu ông **T5** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **H1** chi phí đầu tư trên lô đất A45 của bà **T1** là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố: yêu cầu ông **H1** phải trả tiền thuê đất cho ông **T5** từ tháng 9/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính 59 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 1.475.000.000 đồng mà ông **H1** chưa thanh toán và yêu cầu ông **H1** di dời toàn bộ tài sản trên đất do ông **H1** đầu tư để trả lại quyền sử dụng đất cho ông **T5**, bà **N1**, bà **T1** theo quy định.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 và Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, sau khi xét xử sơ thẩm ông **H1** có kháng cáo. Ngày 05/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định hủy 02 bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo Quyết định số 11/2022/QĐ-PT và Quyết định số 12/2022/QĐ-PT do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **H1** rút toàn bộ kháng cáo. Sau khi có kết quả xét xử phúc thẩm, bà **Lê Băng T1** (chủ sử dụng lô đất A45) là nguyên đơn vụ án thụ lý số 379/TLST-DS ngày 10/11/2020 đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà **Lê Thị Thu T2** và ông **Nguyễn Văn M4** (người thuê đất) về việc yêu cầu bà **T2**, ông **M4** di dời tài sản và trả tiền thuê mặt bằng cho bà **T1**. Ông **H1** là người có liên quan, có yêu cầu độc lập với ông **Đào Ngọc T** yêu cầu ông **T** hoàn trả cho ông số tiền đầu tư lô A45 là 300.000.000 đồng.

Ngày 15/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một quyết định nhập vụ án thụ lý số 379/TLST-DS ngày 10/11/2020 vào vụ án thụ lý số 31/2022/TLST-ST ngày 17/01/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất" ông **H1** yêu cầu ông **T**, bà **N1**, bà **T1** phải liên đới thanh toán giá trị tài sản các lô đất A44, A45, A46, A47 tại **khú dân cư K, phường H**, tổng số tiền 800.000.000 đồng.

Xét: Hợp đồng cho thuê đất (bút lục 38) không đề ngày...tháng 4 năm 2008, bên A người cho thuê: ông **Đào Ngọc T**, bên B người đi thuê: ông **Nguyễn Duy Mộng H1**. Bên A cho bên B thuê đất để hoạt động kinh doanh, địa chỉ: **lô A đến lô A tại khú dân cư K, phường H, thành phố T** (cụ thể lô A44 thuộc quyền sử dụng đất của ông **Đào Ngọc T** được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 12/3/2003, lô A45 thuộc quyền sử dụng đất của bà **Lê Băng T1** được Ủy ban nhân dân thị xã **N** là thành phố **T** cấp ngày 26/9/2002, lô A46, A47 thuộc quyền sử dụng đất của bà **Đào Thị Thanh N1** được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 29/9/2002).

Thời gian cho thuê 05 năm tính từ ngày 01/6/2008, giá năm thuê thứ 01, 02: 7.000.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo tăng 20%, thời gian thanh toán 03 tháng 01 lần và tiền đặt cọc trị giá 03 tháng bằng 21.000.000 đồng. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực.

Ngày 30/4/2008, ông T nhận tiền cọc 21.000.000 đồng của ông H1, quá trình thực hiện hợp đồng ông H1 đã thanh toán tiền thuê đầy đủ, thời hạn của hợp đồng này đã thực hiện xong, các bên không tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

Sau khi hết thời hạn thuê hợp đồng ngày ... tháng 4 năm 2008, ông H1 vẫn tiếp tục thuê đất. Ngày 05/5/2017, ông T đồng ý cho ông H1 thuê 05 năm đến ngày 05/5/2022 (04 quyền sử dụng đất là lô A44 đến A47). Giá thuê hàng tháng là 25.000.000 đồng, mỗi lần thanh toán là 03 tháng 01 lần. từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Việc thoả thuận của ông H1 và ông T được ghi vào mặt sau của Hợp đồng cho thuê đất ngày ... tháng 4 năm 2008.

Đối với lô A44 hai bên giao hết bằng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 1810 được Ủy ban nhân dân phường H chứng thực giữa ông T cùng các thành viên trong hộ gia đình: bà Thái Ngọc S (vợ), bà Đào Thị Thanh M, bà Đào Thị Phương M1 (con) và ông H1 ký hợp đồng, các bên thừa nhận là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét việc ông T tự cho thuê quyền sử dụng đất với ông H1 ngày 05/5/2017 đối với lô A45 của bà T1 và lô A46, A47 của bà N1 nhưng chưa có sự ủy quyền nào cho ông T để ký hợp đồng với ông H1. Như vậy việc ông T ký hợp đồng cho ông H1 thuê đất là không đúng quy định pháp luật, việc ký hợp đồng thuê trên là vô hiệu.

Quá trình thực hiện hợp đồng các bên không có tranh chấp và đã hết thời hạn hợp đồng, ông H1 vẫn tiếp tục thuê và sử dụng 04 quyền sử dụng đất của ông T, bà N1, bà T1, các thành viên hộ gia đình trên thống nhất không có ý kiến phản đối việc ông H1 thuê đất.

Đến ngày 01/9/2018, ông H1 không thanh toán tiền thuê cho ông T, ông H1 cho rằng: trong thời gian thuê Ủy ban nhân dân phường H kiểm tra và yêu cầu ông tháo dỡ một phần diện tích xây dựng, vào sâu 3m x dài 23m, ông H1 đã báo cho ông T theo yêu cầu Ủy ban nhân dân phường, ông T đồng ý tháo dỡ. Sau khi ông H1 thực hiện tháo dỡ và có yêu cầu giảm bớt thuê nhưng ông T phản đối, lấy lại mặt bằng nên xảy ra tranh chấp.

Đối với ông T cho rằng việc ông H1 trình bày sự việc như trên là không đúng vì sau khi thuê đất của ông T, ông H1 là người đầu tư xây dựng, vi phạm chỉ giới xây dựng theo quy định, việc Ủy ban nhân dân phường H đến kiểm tra nhắc nhở và ông H1 đã tháo dỡ là phù hợp theo quy định.

Tại Biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân phường H ngày 07/6/2023 thể hiện qua kiểm tra việc xây dựng, Ủy ban nhân dân phường H thông báo nhắc nhở đến các hộ dân xây dựng lấn chiếm vỉa hè hoặc vi phạm xây dựng trong khu dân cư K8 thì đề nghị tự nguyện tháo dỡ phần vi phạm, trả lại hiện trạng như

ban đầu còn việc ông H1 tháo dỡ như thế nào thì Ủy ban nhân dân phường không nắm rõ và cũng không ban hành quyết định cưỡng chế hay lập biên bản vi phạm. Việc ông H1 trình bày là không có cơ sở xem xét.

Ông H1 cho rằng ông T, bà N1, bà T1 ký hợp đồng ngày 01/12/2018 với ông Lê Trọng N2 thuê quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng với ông H1, từ đó ông H1 không thanh toán tiền thuê cho ông T.

Tại lời trình bày của ông Lê Trọng N2 ngày 31/3/2023 (bút lục 190) ông N2 là người thuê lại ki-ốt của ông H1 để kinh doanh từ ngày 10/01/2017 (hợp đồng cho thuê mặt bằng) ông N2 không biết chủ đất là ai. Ông N2 đã nộp tiền thế chân cho ông H1 là 70.000.000 đồng, sau khi các bên có tranh chấp ông N2 không thanh toán tiền thuê cho ông H1 và ông N2 xác định hiện nay ông H1 đang giữ 70.000.000 đồng tiền thế chân, ông N2 không tranh chấp với ông H1 và cũng không tranh chấp với chủ đất, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê giữa ông N2 và ông H1 hay chủ sử dụng đất ông N2 yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Đại diện bị đơn trình bày do ông H1 không thanh toán tiền thuê từ tháng 9/2018 đến 01/12/2018 đã quá 03 tháng theo thoả thuận của hai bên ký hợp đồng nên ông T, bà N1, bà T1 mới ký hợp đồng với ông Lê Trọng N2, nhưng thực tế ông H1 không giao mặt bằng cho ông N2 cho nên không thực hiện được hợp đồng.

Xét lời trình bày của các đương sự cũng chứng cứ thể hiện có tại hồ sơ: ông H1 thừa nhận không trả tiền thuê cho ông T từ tháng 9/2018 do ông H1 tháo dỡ di dời một phần diện tích thuê đối với lô A46, A47 của bà N1, việc ông H1 xin giảm tiền thuê nhưng ông T không đồng ý, từ đó ông H1 không thanh toán tiền thuê là vi phạm theo thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 1810 ngày 20/10/2008 được Ủy ban nhân dân phường H chứng thực. Các bên có thoả thuận về phương thức thanh toán: "thanh toán 03 tháng 01 lần", tại mặt sau của hợp đồng ngày...tháng 4 năm 2008, phần thoả thuận cho thuê quyền sử dụng đất vào ngày 05/5/2017 thể hiện "mỗi lần thanh toán 03 tháng từ ngày 01 - ngày 05 hàng tháng" việc thoả thuận này ông T và ông H1 đều thừa nhận đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Bên thuê phải trả tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận;...trường hợp các bên thoả thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong 03 kỳ liên tiếp...*".

Việc hai bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã hết thời hạn nhưng ông H1 vẫn tiếp tục sử dụng và cho người khác thuê lại, thu tiền nên ông H1 phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho ông T. Cũng tại Điều 6 của Hợp đồng thuê số 1810 có nội dung "trả lại đất sau khi hết thời hạn thuê". Như vậy, hợp đồng giữa ông T và ông H1 đã hết hạn căn cứ vào Điều 482 Bộ luật Dân sự

năm 2015 thì ông **H1** phải trả lại tài sản thuê và tiền thuê trong thời gian chậm trả tài sản thuê nên việc yêu cầu phản tố của ông **T** là có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án căn cứ kết quả định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: tổng giá trị tài sản trên lô A44 đến lô A47 là 1.149.363.600 đồng.

Xét yêu cầu phản tố của ông **T**, yêu cầu ông **H1** phải thanh toán tiền thuê từ tháng 9/2018 đến tháng 8/2023 tạm tính là 59 tháng x 25.000.000 đồng = 1.475.000.000 đồng. Bị đơn ông **T** đồng ý thanh toán cho ông **H1** giá trị tài sản gắn liền trên đất mà ông **H1** đầu tư là 1.149.363.600 đồng, ông **T** đồng ý cản trừ vào số tiền thuê, ông **H1** còn phải thanh toán cho ông **T** là 325.636.400 đồng và yêu cầu giao trả 04 quyền sử dụng đất lô A44 đến lô A47. Xét đây là ý chí tự nguyện của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại phiên tòa, người đại diện bị đơn trình bày yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến nay là 09 tháng x 25.000.000 đồng = 225.000.000 đồng.

Xét: Kể từ ngày xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không thanh toán tiền thuê cho bị đơn nhưng vẫn hưởng lợi tức từ tài sản của nguyên đơn từ việc cho thuê tài sản là không có căn cứ pháp luật, không ngay tình.

Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức như sau: “1. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật và không ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”.

Do đó, nguyên đơn phải có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền lợi tức từ việc cho thuê tài sản là 225.000.000 đồng. Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn phải trả tiền thuê cho bị đơn. Do đây là tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi. Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa là không phù hợp.

Từ những phân tích trên với các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ, đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp của các đương sự, đã xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp, tuy nhiên có tình tiết mới nguyên đơn phải có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền lợi tức từ việc cho thuê tài sản nên cần sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Duy Mộng H1**.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Duy Mộng H1** về việc “Yêu cầu bồi thường giá trị tài sản gắn liền quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi ngày ... tháng 4 năm 2008 đối với 04 lô đất A44, A45, A46, A47 tọa lạc tại **khu dân cư K, phường H, thành phố T** theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W034453, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00481/QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 12/3/2003 cho hộ ông **Đào Ngọc T**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032704, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00327/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 29/9/2002 cho hộ bà **Đào Thị Thanh N1** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032705, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00330/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 26/9/2002 cho hộ bà **Lê Băng T1**.”

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Đào Ngọc T** đối với ông **Nguyễn Duy Mộng H1** về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày .. tháng 4 năm 2008 giữa ông **Nguyễn Duy Mộng H** và ông **Đào Ngọc T**.

2.3. Buộc ông **Nguyễn Duy Mộng H1** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Đào Ngọc T** tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 9/2018 đến tháng 5/2024 (tính đến ngày xét xử phúc thẩm) là 68 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông **Đào Ngọc T** về việc đồng ý thanh toán giá trị tài sản gắn liền trên các phần đất thuê thuộc các lô đất A44, A45, A46, A47 tọa lạc tại **khu dân cư K, phường H, thành phố T** cho ông **Nguyễn Duy M5 H1** là 1.149.363.600 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm đồng) và tự nguyện căn trừ vào số tiền thuê quyền sử dụng đất mà ông **H1** phải trả cho ông **T**, ông **H1** còn phải thanh toán cho ông **T** là 550.636.400 đồng (năm trăm năm mươi triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông **Nguyễn Duy M5 H1** có trách nhiệm giao trả 04 quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền thuộc các lô đất A44, A45, A46, A47 tọa lạc tại **khu dân cư K, phường H, thành phố T** (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2021 và ngày 09/6/2022) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W034453, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00481/QSDĐ/H do **Ủy ban nhân dân thị xã T** (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 12/3/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032704, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00327/QSDĐ do **Ủy ban nhân dân thị xã T** (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 29/9/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032705, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00330/QSDĐ do **Ủy ban nhân dân thị xã T** (nay là thành phố) **Thủ Dầu M6**, cấp ngày 26/9/2002 cho ông **Đào Ngọc T**, bà **Đào Thị Thanh N1** và bà **Lê Băng T1**.

Buộc ông **Nguyễn Duy Mộng H1** có trách nhiệm tháo dỡ di dời các vật thể trang trí là các phù điêu ốp gỗ gắn liền trên tường căn nhà tạm thuộc lô A ô 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 032705, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00330/QSDĐ do **Ủy ban nhân dân thị xã T** (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, cấp ngày 26/9/2002 cho hộ bà **Lê Băng T1** để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho bà **T1**

Trường hợp ông **Nguyễn Duy Mộng H1** không tự tháo dỡ, di dời tài sản nêu trên sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra ông **H1** phải tự chịu theo quy định Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp có tài sản phát sinh sau khi có bản án thì đương sự sẽ phải tự tháo dỡ di dời, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu, nếu không tự tháo dỡ, di dời sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản): Ông **Nguyễn Duy Mộng H1** phải chịu số tiền 4.830.000 đồng (bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng). Ông **H1** đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông **Đào Ngọc T** được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

4.2. Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) và số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông **Nguyễn Duy Mộng H1** đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000818 ngày 04/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2021/0000757 ngày 22/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Ông Nguyễn Duy Mộng H1 còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 63.000.000 đồng (sáu mươi ba triệu đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: ông H1 phải nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0000792 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP.Thủ Dầu Một;
- Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng