

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 361/2025/DS-PT

Ngày: 13-8-2025

V/v: “*Tranh chấp về quyền thuê
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Toàn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Bà Lê Kim Đón

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07- 13 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 267/2025/TLPT-DS
ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về quyền thuê quyền sử dụng
đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 07/5/2025 của Tòa án
nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2025/QĐ-PT ngày
07/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 677/2025/QĐ-PT ngày 29/7/2025 giữa
các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH P

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Tuấn A- Chủ tịch kiêm Giám đốc

Địa chỉ: Số H khu H, thị trấn T, H. T, T. Đ (nay là xã T, T. Đ)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Hà Tiểu C, sinh năm 1992

Địa chỉ: Khu phố Đ, thị trấn Đ, H. B, T. B (nay là xã B, T. Đ)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồ B, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu H, thị trấn T, H. T, T. Đ (nay là xã T, T. Đ)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lương Hồng Đ, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu H, thị trấn T, H. T, T. Đ (nay là xã T, T. Đ)

3.2. Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1990

Thường trú: Ấp E, xã Đ, H. T, T. Đ

Địa chỉ liên hệ: Số H khu H, thị trấn T, H. T, T. Đ (nay là xã T, T. Đ)

Người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2025): Bà Trương Hà Tiểu C, sinh năm 1992

3.3. Bà Đàm Thị Bích T, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu H, thị trấn T, H. T, T. Đ (nay là xã T, T. Đ)

4. Người kháng cáo:

4.1. Bị đơn ông Nguyễn Hồ B, sinh năm 1982

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Bích T, sinh năm 1982

(Ông Tuấn A, ông B, bà C, bà T có mặt; ông Đ vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

* Nguyên đơn Công ty TNHH P có bà Trương Hà Tiểu C đại diện trình bày:

Công ty TNHH P (gọi tắt là Công ty) có thuê mặt bằng là quyền sử dụng đất đối với diện tích $792m^2$ (khoảng ngang 24m, dài 33m) mặt tiền giáp Quốc lộ B là một phần diện tích $4.843,7m^2$ thửa đất số 149, tờ 33 thị trấn T của ông Lương Hồng Đ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 (Công chứng tại Văn phòng C1), mục đích để xây dựng đặt trụ sở Công ty. Theo đo đạc thực tế thì diện tích thuê là $792m^2$ bao gồm diện tích $482,2m^2$ thuộc một phần thửa đất số 149, tờ 33 thị trấn T và toàn bộ diện tích thửa 31, tờ 17 là $309,8m^2$ (thực tế đo đạc là $263m^2$).

Ông Lê Tuấn A (là người đại diện theo pháp luật của Công ty) và ông Nguyễn Hồ B là bạn bè, có thỏa thuận Công ty cho ông B mượn lại 01 phần mặt bằng để kinh doanh với diện tích khoảng ngang 04m x dài 10m để kinh doanh các thiết bị thể thao, khi nào Công ty có nhu cầu lấy lại thì sẽ báo trước 01 tháng để ông B trả lại mặt bằng, không phải bồi thường thiệt hại hay hỗ trợ gì vì ông B là

người hưởng lợi từ việc kinh doanh, do bạn bè tin tưởng nên các bên không ký kết văn bản hợp đồng thuê, mượn gì mà chỉ nói miệng với nhau.

Tính từ thời điểm Công ty thuê mặt bằng đến nay, ông B mượn một phần mặt bằng nhưng không hỗ trợ bất kỳ chi phí, khoản tiền nào cho Công ty.

Đến tháng 11/2023, Công ty có liên hệ với ông B để lấy lại phần mặt bằng nhằm mở rộng mặt bằng kinh doanh Công ty nhưng ông B không trả và muốn chiếm dụng mặt bằng đã mượn.

Công ty TNHH P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hồ B có nghĩa vụ trả lại quyền thuê quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 43,4m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 077/2025 ngày 22/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T tại thửa đất số 149, tờ 33 và thửa 31, tờ 17 thị trấn Tân Phú theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 (Công chứng tại Văn phòng C1) giữa Công ty và ông Lương Hồng Đ mà Công ty cho ông B mượn.

Do vợ ông B là bà Đàm Thị Bích T đang sinh sống, kinh doanh trên căn nhà xây dựng trên mặt bằng, do đó bà T cùng ông B phải có trách nhiệm trả lại quyền thuê quyền sử dụng đất.

Thời điểm khởi kiện ban đầu nếu ông B, bà T có thiện chí tự nguyện trả mặt bằng và không tháo dỡ các tài sản trên đất thì Công ty đồng ý hỗ trợ 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng); trường hợp phía ông B, bà T tháo dỡ trả mặt bằng thì Công ty nhận lại mặt bằng và không hỗ trợ gì. Nay Công ty do không có nhu cầu nhận tài sản nên không đồng ý tự nguyện hỗ trợ tiền mà đề nghị ông B, bà T phải tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Công ty.

** Bị đơn ông Nguyễn Hồ B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Bích T trình bày:*

Ông B và ông Lê Tuấn A có quen biết là bạn bè. Năm 2019, ông B có dự định thuê mặt bằng kinh doanh các thiết bị thể thao; được biết ông Tuấn A cũng có dự định thuê mặt bằng mới để kinh doanh nên ông B giới thiệu cho ông Tuấn A đến gặp ông Đ để thuê đất diện tích khoảng ngang 24m dài 30m; các bên thống nhất bà T là người trực tiếp gặp ông Đ đàm phán giá thuê và thời điểm thuê với điều kiện phải để lại cho ông B, bà T được sử dụng diện tích 05mx30m nằm bên trái thửa đất, sau đó có thay đổi vị trí với diện tích còn khoảng 04m x dài 10m và nằm bên phải thửa đất thì ông bà cũng đồng ý; việc thỏa thuận giữa các bên không có văn bản gì mà chỉ bằng lời nói, đồng thời bản thân ông B, bà T không phải trả bất cứ số tiền nào cho phía chủ đất ông Đ, ông Tuấn A, Công ty mà toàn bộ tiền

thuê ông Tuấn A là đại diện tự trả tiền cho ông Đ. Do hạn chế tin tưởng các bên không ký kết văn bản hợp đồng thuê, mượn gì mà chỉ nói miệng với nhau; cũng không nói rõ là khi nào trả lại mặt bằng mà căn cứ hợp đồng thuê của ông Tuấn A; không thỏa thuận đòi trước hạn.

Theo đó, ông Tuấn A (là người đại diện Công ty) ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông Đ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 do Lê A soạn thảo thì ông B, bà T có đọc hợp đồng; tuy nhiên giá thuê và đàm phán thì bà T có thương lượng với ông Đắc giùm ông Tuấn A, sau đó ông Tuấn A đại diện Công ty ký hợp đồng thuê với ông Đ.

Sau đó, mỗi bên bắt đầu tự xây dựng, phía ông Tuấn A xây dựng trước; còn ông B, bà T bắt đầu xây dựng từ khoảng tháng 8/2020 đến khoảng tháng 10/2020 thì xong và đang kinh doanh các thiết bị thể thao (G, máy chạy bộ, đồ thể thao thương hiệu Y) cho đến nay. Các tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà T.

Đến cuối năm 2023 và đầu năm 2024, ông Tuấn A có liên hệ ông B, bà T đòi mặt bằng, ông B có nói bao giờ Hợp đồng giữa Công ty hết hạn với ông Đ thì ông B, bà T trả lại.

Việc ông bà xây dựng thì ông Tuấn A và Công ty đều chứng kiến và đồng ý, không ý kiến gì, chủ đất ông Đ cũng đồng ý không có ý kiến gì, hiện hợp đồng thuê giữa Công ty và chủ đất là đến năm 2030 là còn dài nên Công ty lấy tài sản của ông bà thì tiếp tục sử dụng và kinh doanh sinh lợi, ông Tuấn A phải biết là khi chấm dứt hợp đồng trước hạn (2020-2030) thì phải hoàn lại giá trị tài sản cho ông bà; nếu như ông Tuấn A trình bày hỗ trợ 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) thì ông bà không xây dựng và cũng không giới thiệu mặt bằng cho ông Tuấn A thuê.

Nay Công ty khởi kiện thì ông B, bà T đồng ý trả lại mặt bằng nêu trên.

Ông B, bà T đồng ý bản vẽ và việc định giá tài sản theo Chứng thư để làm căn cứ hoàn lại giá trị tài sản cho ông bà gồm có nhà ở (173.600.000 đồng) và biển hiệu quảng cáo (31.275.000 đồng), tổng cộng là 204.875.000 đồng, do xây dựng là kiên cố gồm tường, khung, mái, đồ tấm giả (lót ván sàn, simili), theo ông bà tháo dỡ sẽ dẫn đến hư hỏng và không còn giá trị sử dụng nên từ chối nhận lại và Công ty phải trả lại tiền cho ông bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn A có bà Trương Hà Tiểu C đại diện trình bày:*

Ông Tuấn A là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH P. Ông đã trình bày với tư cách là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn, ông không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hồng D trình bày:*

Đầu năm 2020, bà T dẫn ông Tuấn A đến nhà ông Đ; do ông Tuấn A có hỏi thuê phần diện tích đất kinh doanh phần giáp Quốc lộ B nên ông Đ đồng ý cho thuê.

Cụ thể, ông Tuấn A (đại diện Công ty) có thuê quyền sử dụng đất của ông Đ đối với thửa đất số 149, tờ C thị trấn T với diện tích thuê 792m² (ngang 24m x dài 33m) là một phần của tổng diện tích 4.843,7m² theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 (Công chứng tại Văn phòng C1). Theo đo đạc thực tế thì diện tích thuê là 792m² bao gồm diện tích 482,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ 33 thị trấn T và toàn bộ diện tích thửa 31 thực tế đo đạc là 263m².

Việc ông B và ông Tuấn A thỏa thuận việc cho ông B sử dụng và xây dựng công trình trên một phần diện tích đất đã cho thuê thì ông Đ không có ý kiến, không chứng kiến sự việc các bên thỏa thuận nhưng sau đó có biết và đồng ý việc các bên xây dựng, biết việc ông B đã thỏa thuận mượn một phần diện tích thuê và đã xây dựng nhà, kinh doanh trên đất như hiện trạng hiện nay.

Công ty P trả tiền thuê hàng tháng cho ông Đ đúng hạn do ông Tuấn A là đại diện trả tiền. Còn phía ông B thì không có trách nhiệm trả tiền gì; ông Đ cũng không nhận số tiền nào từ ông B.

Đối với Công ty TNHH P khởi kiện, do ông Tuấn A và ông B tự liên hệ nhau, thỏa thuận mượn mặt bằng, sau đó ông Tuấn A đòi mặt bằng, tranh chấp với ông B thì ông Đ hoàn toàn không có ý kiến, vì không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với các bên; còn hợp đồng thuê thì từ 2020 đến 2030 là còn thời hạn giữa ông và Công ty; đề nghị Công ty T2 thực hiện theo đã ký kết.

Nguồn gốc thửa đất 31 do ông Đ nhận tặng cho từ bà Nguyễn Thị H chưa cấp giấy chứng nhận. Ông Đ và Công ty sẽ ký bổ sung đối với hợp đồng; cam kết là thuê theo hiện trạng gồm 02 thửa đất 31 và diện tích 482,2m² thửa 149.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ nguyên đơn giao nộp và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có

yêu cầu độc lập. Các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 161, Điều 207, Điều 213, Điều 221, Điều 223, Điều 357, Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 398, Điều 400, Điều 401, và Điều 429; Điều 472, Điều 473, Điều 481 và Điều 482; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

- Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai; Điều 64 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Điều 24, Điều 25, Điều 27, Điều 29, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, 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 Công ty TNHH P về việc “*Tranh chấp về quyền thuê quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn Hồ B.

Bị đơn ông Nguyễn Hồ B và và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH P quyền thuê quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 43,4m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 077/2025 ngày 22/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T tại thửa đất số 149, tờ 33 và thửa 31, tờ 17 thị trấn T ký kết theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 (Công chứng tại Văn phòng C1) giữa Công ty TNHH P và ông Lương Hồng Đ.

Ông Nguyễn Hồ B và bà Đàm Thị Bích T có nghĩa vụ tháo dỡ công trình diện tích mặt sàn xây dựng là 86,8m² tại một phần các thửa đất số 31, tờ 17 thị

trần T (56,4m²) và thửa đất số 149, tờ 33 thị trấn T (30,4m²) để trả lại quyền thuê quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH P.

Gồm có tài sản như sau:

- Nhà ở diện tích mặt sàn xây dựng 86,8m²: Kết cấu móng, cột bê tông cốt thép + tường gạch sơn nước (1 bên hông tiếp giáp thửa 30); Cột thép, tường gạch sơn nước (1 bên hông còn lại sử dụng nhò); T1 gạch, sơn nước (mặt sau sử dụng nhò); Mặt tiền cửa kính cường lực; Xà gồ sắt, mái tôn. Trần thạch cao khung nổi; Nền gạch ceramic; Cửa chính khung sắt cuốn, bên trong cửa kính cường lực. Nhà vệ sinh: vách nhôm kính, xí bệt. Tầng lầu: Đòn tay sắt, sàn gỗ lót simili; Vách: Cột bê tông cốt thép + tường gạch sơn nước (1 bên hông tiếp giáp thửa 30); Khung sắt + tôn (1 bên hông còn lại + mặt sau); Mặt tiền kính cường lực; Cầu thang sắt, bao xung quanh ván gỗ. Phần nhà ở thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 có diện tích mặt sàn xây dựng 56,4 m²; Phần nhà ở thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 33 có diện tích mặt sàn xây dựng 30,4 m².

- Bảng hiệu quảng cáo: Kết cấu ốp alu mái đón dưới quy cách khung sắt vuông 20mm bên ngoài ốp nhôm alucore. Độ dày nhôm 0.10mm, độ dày tấm 0.3 mm. Hộp đèn in uv bật mã đèn led modul H3.5m x W407cm: Khung sắt vuông 20mm, đèn tuyp LED bóng 120cm, bên ngoài căn bạt cao cấp không gân in UV, (độ bền màu 3 năm trở lên). Bộ chữ alu đèn led ghế massage thiết bị thể thao, 50cm x 470cm. Trang trí sửa chữ dán tranh đi viền tranh trong nhà. Tranh in PP căng màng dán foam Sly, kích thước: 90cm x 120cm. Alu ốp 2 cột 2 bên: khung sắt vuông 20mm bên ngoài ốp nhôm alucore. Độ dày nhôm 0,10mm, độ dày tấm 0,3 mm. Đèn pha dây điện, ổ cắm công tắc.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024 của Tòa án, Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 077/2025 ngày 22/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T)

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

- Ngày 21/5/2025, bị đơn ông Nguyễn Hồ B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Bích T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn Công ty TNHH P phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà theo chứng thư thẩm định giá là 204.875.000 đồng.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết:

Cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồ B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Bích T làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Lương Hồng Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố Tụng dân sự mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Đ.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn Công ty TNHH P khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hồ B và người liên quan bà Đàm Thị Bích T trả lại diện tích đất cho mượn 43,4m²

thuộc một phần thửa đất số 149, tờ số 33 và thửa số 31, tờ số 17 thị trấn T theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 (Công chứng tại Văn phòng C1) giữa Công ty với ông Lương Hồng Đ. Về phía ông B, bà T đồng ý trả lại Công ty diện tích đất đã mượn và yêu cầu Công ty có trách nhiệm thanh toán lại cho ông bà giá trị công trình xây dựng trên đất là 204.875.000 đồng. Công ty không đồng ý thanh toán lại ông B, bà T giá trị công trình xây dựng trên đất và đề nghị ông B, bà T tự tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho Công ty sử dụng.

[4.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồ B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Bích T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông B cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho ông biết được quyền mời người làm chứng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, đề nghị triệu tập người làm chứng để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu của mình là đúng thuộc nghĩa vụ của đương sự, tại cấp sơ thẩm ông B không đề nghị mời người làm chứng nên Tòa án cấp sơ thẩm không mời là phù hợp quy định pháp luật, do đó ông B đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm các đương sự khai thống nhất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 ký kết giữa Công ty với ông Đ được Công chứng tại Văn phòng C1 có diện tích đất thuê là 792m², bao gồm 482,2m² đất thuộc một phần thửa đất số 149, tờ số 33 và toàn bộ diện tích thửa 31, tờ số 17 qua đo đạc thực tế có diện tích 263m² tại thị trấn T. Trong đó bao gồm diện tích đất 43,4m² mà Công ty cho ông B, bà T mượn được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 077/2025 ngày 22/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh T.

Sau khi ký hợp đồng thuê với ông Đ, Công ty có cho ông B, bà T mượn diện tích đất 43,4m² để kinh doanh thiết bị thể thao cho đến nay, việc cho mượn đất thuê chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Đến tháng 11/2023 và đầu năm 2024, Công ty có liên hệ ông B, bà T yêu cầu trả đất cho mượn, ông B, bà T không đồng ý nhưng quá trình làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông B, bà T đồng ý trả lại đất cho Công ty nên cấp sơ thẩm đã giải quyết ghi nhận sự tự nguyện của ông B, bà T về việc trả lại đất mượn cho Công ty là phù hợp quy định pháp luật.

[4.2] Đối với tài sản gắn liền với diện tích đất:

Công ty xác định không có nhu cầu nhận tài sản của ông B, bà T để sử dụng nên đề nghị ông B, bà T tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Công ty. Về phía ông B, bà T không đồng ý và yêu cầu giao Công ty sở hữu toàn bộ tài sản và Công ty phải hoàn lại giá trị tài sản cho ông bà gồm nhà ở là 173.600.000 đồng và biển hiệu quảng cáo là 31.275.000 đồng, tổng cộng là 204.875.000 đồng.

Xét thấy ông B, bà T xây dựng công trình trên đất có diện tích mặt sàn xây dựng 86,8m² tại một phần các thửa đất số 31, tờ 17 thị trấn T (56,4m²) và thửa đất số 149, tờ 33 thị trấn T (30,4m²) có kết cấu cột bê tông cốt thép + tường gạch sơn nước (1 bên hông tiếp giáp thửa 30); các bên còn lại cột + tường đều sử dụng nhờ công trình xây dựng của Công ty TNHH P và có vách khung sắt + tôn (1 bên hông còn lại + mặt sau), mặt tiền kính cường lực, việc ông B, bà T xây dựng công trình trên đất chỉ phù hợp với việc kinh doanh của ông bà nên Công ty không đồng ý nhận tài sản để sử dụng là có cơ sở. Ngoài ra, ông B, bà T được sử dụng, hưởng lợi từ việc kinh doanh trên một phần diện tích đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty và ông Lương Hồng Đ từ ngày ký hợp đồng 10/02/2020 đến nay mà không phải trả tiền mặt bằng hay tiền hỗ trợ gì cho Công ty hoặc chủ đất là ông Đ, trong khi Công ty phải trả tiền thuê cho ông Đ.

Theo Công văn số 109/KH,HT&ĐT ngày 26/4/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị huyện T, tỉnh Đồng Nai và Công văn số 167/TĐG-VB ngày 26/4/2025 của Công ty Cổ phần T3 xác định công trình xây dựng của ông B, bà T không có giấy phép xây dựng, có kết cấu không kiên cố và một phần sử dụng nhờ của công trình bên cạnh nên có thể tháo dỡ, dời được.

Vì vậy, cấp sơ thẩm đã giải quyết buộc ông B, bà T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 43,4m² để trả lại quyền thuê quyền sử dụng đất cho Công ty là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật bị đơn và người liên quan kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 1.363.500 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, thẩm định giá tài sản 20.000.000 đồng, tổng cộng là 24.353.500 đồng (*Hai mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng*), nguyên đơn đã tạm nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông B, bà T phải chịu chi phí tố tụng và có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng đã nộp.

[6] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông B, bà T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Công ty TNHH P số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông B, bà T không được chấp nhận, do đó phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồ B và bà Đàm Thị Bích T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 158, 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, 185, khoản 1 Điều 227, Điều 228, 273, khoản 3 Điều 296, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH P về việc “*Tranh chấp về quyền thuê quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn Hồ B.

Ông Nguyễn Hồ B và bà Đàm Thị Bích T có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH P quyền thuê quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 43,4m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 077/2025 ngày 22/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh T tại thửa đất số 149, tờ số 33 và thửa đất số 31, tờ số 17 thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/02/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 giữa Công ty TNHH P và ông Lương Hồng Đ.

Buộc ông B, bà T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 43,4m², có diện tích mặt sàn xây dựng là 86,8m² tại một phần các thửa đất số 31, tờ số 17 (diện tích 56,4m²) và thửa đất số 149, tờ số 33 (diện tích

30,4m²) tại thị trấn T để trả lại quyền thuê quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH P.

Gồm có tài sản như sau:

- Nhà ở diện tích mặt sàn xây dựng 86,8m²: Kết cấu móng, cột bê tông cốt thép + tường gạch sơn nước (1 bên hông tiếp giáp thửa 30); Cột thép, tường gạch sơn nước (1 bên hông còn lại sử dụng nhò); T1 gạch, sơn nước (mặt sau sử dụng nhò); Mặt tiền cửa kính cường lực; Xà gồ sắt, mái tôn. Trần thạch cao khung nổi; Nền gạch ceramic; Cửa chính khung sắt cuốn, bên trong cửa kính cường lực. Nhà vệ sinh: vách nhôm kính, xí bột. Tầng lầu: Đòn tay sắt, sàn gỗ lót simili; Vách: Cột bê tông cốt thép + tường gạch sơn nước (1 bên hông tiếp giáp thửa 30); Khung sắt + tôn (1 bên hông còn lại + mặt sau); Mặt tiền kính cường lực; Cầu thang sắt, bao xung quanh ván gỗ. Phần nhà ở thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 có diện tích mặt sàn xây dựng 56,4 m²; Phần nhà ở thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 33 có diện tích mặt sàn xây dựng 30,4 m².

- Bảng hiệu quảng cáo: Kết cấu ốp alu mái đón dưới quy cách khung sắt vuông 20mm bên ngoài ốp nhôm alucore. Độ dày nhôm 0.10mm, độ dày tấm 0.3 mm. Hộp đèn in uv bật mã đèn led modul H3.5m x W407cm: Khung sắt vuông 20mm, đèn tuyp LED bóng 120cm, bên ngoài căn bạt cao cấp không gân in UV, (độ bền màu 3 năm trở lên). Bộ chữ alu đèn led ghé massage thiết bị thể thao, 50cm x 470cm. Trang trí sửa chữ dán tranh đi viền tranh trong nhà. Tranh in PP căng màng dán foam Sly, kích thước: 90cm x 120cm. Alu ốp 2 cột 2 bên: khung sắt vuông 20mm bên ngoài ốp nhôm alucore. Độ dày nhôm 0,10mm, độ dày tấm 0,3 mm. Đèn pha dây điện, ổ cắm công tắc.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024 của Tòa án, Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 077/2025 ngày 22/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T)

2. Về chi phí tố tụng: Ông B, bà T phải chịu 1.363.500 đồng chi phí đo đạc, 3.000.000 đồng xem xét thẩm định tại chỗ và 20.000.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản, tổng cộng là 24.353.500 đồng (*Hai mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng*). Công ty TNHH P đã tạm nộp vì vậy ông B, bà T phải hoàn trả lại số tiền 24.353.500 đồng (*Hai mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng*) cho Công ty TNHH P.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông B, bà T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH P số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0013576 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Án phí phúc thẩm: Ông B, bà T mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp của ông B theo biên lai thu số 0021014 ngày 21/5/2025, của bà T theo biên lai thu số 0021013 ngày 21/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú (Ông B, bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

** Nơi nhận:*

- TAND khu vực;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Võ Văn Toàn