

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 30/2020/DS-ST

Ngày: 30/6/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
thuê tài sản*”.

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

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

-----  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Lê Bửu Thiện.

*Các Hội thẩm nhân dân:* - Ông Nguyễn Trung Diễn.

- Bà Nguyễn Thị Nhạn.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Vũ Kim Hải, Thư ký của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa:*  
Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2020 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 576/2016/TLST-DS ngày 14/11/2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 563/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Ông Hà Đăng L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số G6/6, khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: 4/3 Nguyễn Du, khu phố 2, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

(Giấy ủy quyền ngày 09 tháng 3 năm 2018)

\* *Bị đơn:* - Ông Cao Văn T, sinh năm 1960.

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 100/6, tổ 27, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên hệ: Tổ 9, ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đ.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1972; là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thành Hải thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 430 Đồng Khởi, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh D.

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

- Bộ Tư lệnh quân đoàn IV;

Địa chỉ: Số 189, đường ĐT. 743, phường D, Thị xã D, tỉnh B.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc K;

Địa chỉ: Số 189, đường ĐT. 743, phường D, Thị xã D, tỉnh B.

(Văn bản ủy quyền số 108/VP-TH ngày 03 tháng 02 năm 2017)

(Ông H, ông T, bà S có mặt; ông K vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 27/10/2016; lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28 tháng 7 năm 2006, ông Hà Đăng Lục có ký hợp đồng liên kết làm dịch vụ kinh tế với Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 (sau đây gọi tắt là Quân đoàn 4) trên diện tích đất 1.040 m<sup>2</sup>, trong thời hạn 10 năm tính từ tháng 8 năm 2006 đến tháng 8 năm 2016, hàng tháng ông Hà Đăng Lục trả cho Quân đoàn 4 là 5.000.000 đồng/tháng. Theo đó, ông Lục được quyền khai thác diện tích đất nêu trên để kinh doanh dịch vụ kinh tế theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 01 tháng 8 năm 2006, sau khi được Quân đoàn 4 cho phép, ông Lục đã ký 02 (hai) Hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế với ông Cao Văn Tuấn và bà Nguyễn Thị Sơn, có thời hạn 10 năm tính từ tháng 8 năm 2006 đến tháng 8 năm 2016. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên thống nhất với nhau, chiều dài thửa đất thuê được xác định từ mặt đường Đồng Khởi mới đến mặt đường Đồng Khởi cũ là khoảng 20m, khu đất này là riêng biệt, không tiếp giáp với thửa đất của ai; do đó, các bên không ghi cụ thể trong hợp đồng mà chỉ ghi nhận cụ thể chiều ngang của thửa đất. Theo hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế ngày 01 tháng 8 năm 2006, ông Tuấn được giao đất với diện tích 100m<sup>2</sup> (chiều ngang 5m x chiều dài 20m) và bà Sơn được giao đất với diện tích 80m<sup>2</sup> (chiều ngang 4m x chiều dài 20m), để làm hạ tầng xây dựng kinh doanh.

Sau đó khoảng một tháng, Quân đoàn 4 có điều chỉnh về diện tích đất được khai thác để làm dịch vụ kinh tế; ngoài ra, ông Lục cũng đề nghị Quân đoàn 4 tăng thời hạn của hợp đồng để ông Lục có thể thu hồi số vốn đã đầu tư. Do vậy, ông Lục và Quân đoàn 4 đã tiến hành ký hợp đồng số 540A/HĐ-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006, theo đó, diện tích ông Lục được khai thác sử dụng là 1.140 m<sup>2</sup>, thời hạn hợp đồng được kéo dài đến ngày 01 tháng 9 năm 2036, giá cho liên kết là 5.500.000 đồng/tháng và sẽ điều chỉnh lại sau mỗi kỳ. Tại đoạn 6 Điều 5 của Hợp đồng số 540A/HĐ-VP có thể hiện: “Hợp đồng thay cho hợp đồng ký ngày 28 tháng 7 năm 2006”, theo đó quyền và nghĩa vụ của ông Lục sẽ được xác định theo Hợp đồng số 540A/HĐ-VP.

Đến tháng 8 năm 2016, Hợp đồng được ký kết giữa ông Lục và ông Tuấn, bà Sơn đến nay đã hết thời hạn 10 năm, ông Tuấn, bà Sơn không trả lại đất cho ông Lục. Ông Lục đã nhiều lần yêu cầu thanh lý hợp đồng, giao trả lại diện tích đất, nhưng ông Tuấn, bà Sơn vẫn tiếp tục chiếm giữ, khai thác, sử dụng trái phép trên thửa đất, mà ông Lục đang là người sử dụng hợp pháp.

Ông Tuấn, bà Sơn cho rằng, ông Lục không có quyền thanh lý hợp đồng, không có quyền nhận lại phần đất mà họ được giao theo Hợp đồng ký ngày 01 tháng 8 năm 2006, vì ông Lục cũng đã hết thời hạn hợp đồng với Quân đoàn 4 theo hợp đồng liên kết làm dịch vụ kinh tế ngày 28 tháng 7 năm 2006. Việc này là không đúng, vì Hợp đồng liên kết làm dịch vụ kinh tế ngày 28 tháng 7 năm 2006 đã được thay thế bằng hợp đồng số 540A/HĐ-VP, ghi nhận thời hạn được Quân đoàn 4 giao đất để khai thác dịch vụ kinh tế là đến năm 2036.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định, ông Lục khởi kiện yêu cầu ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn phải thanh lý hợp đồng, trả lại cho ông Hà Đăng Lục diện tích đất 220m<sup>2</sup>, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu vực Hóc Bà Thức, phía Bắc đường Đồng Khởi, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nằm trong tổng diện tích 1.140 m<sup>2</sup> mà Quân đoàn 4 giao lại cho ông Lục làm liên kết dịch vụ kinh tế theo Hợp đồng liên kết kinh tế số 540A.HĐ-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006; và bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép cho các người khác thuê để kinh doanh, được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2016 đến ngày 01 tháng 7 năm 2020 là: 1.500.000 đồng/ tháng x 47 tháng x 2 (hai diện tích đất) = 141.000.000 đồng. Ngoài ra, đồng ý trả lại số tiền 800.000 đồng của ông Tuấn đặt cọc và 700.000 đồng của bà Sơn đặt cọc.

**\* Bị đơn – ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn trình bày:**

Ông Cao Văn Tuấn và bà Nguyễn Thị Sơn đã ký 02 (hai) Hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế với Hà Đăng Lục, thuê 02 diện tích là 100m<sup>2</sup> và 80 m<sup>2</sup>, có thời hạn 10 năm tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2006 đến ngày 01 tháng 8 năm 2016.

Ngày 01 tháng 9 năm 2006, ông Tuấn, bà Sơn không ký hợp đồng liên kết kinh tế số 540A/HĐ-VP. Ông Tuấn, bà Sơn không đồng ý để Tòa án tiến hành xem xét tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản cho đến khi ông Tuấn, bà Sơn làm việc với Quân đoàn 4 xong, để xác định đất của ai. Sau đó, Tòa án tiến hành xem xét tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản và phải có mặt những người trong Quân đoàn 4 là ông Nguyễn Trọng Lương, ông Hải, ông Chính (Chánh, phó Văn phòng); ông Nguyễn Ngọc Kế, ông Trần Xuân Ninh (Phó tư lệnh); ông Ngô Quang Khanh (Thanh tra Quân đoàn 4), ông Chuyên – Đại tá Chánh Văn phòng, ông Võ - Chánh văn phòng, ông Hưng.

Ông Tuấn, bà Sơn cho rằng hợp đồng liên kết kinh tế số 540A/HĐ-VP có hiện tượng giả mạo, không có người thứ ba ký nháy, không có tờ trình từ văn

phòng lên Bộ tư lệnh. Nếu có tờ trình của ngày 01 tháng 9 năm 2006, thay thế cho tờ trình của ngày 27 tháng 7 năm 2006 thì ông Lục phải đưa ra. Trong hợp đồng ông Lục không có tài sản thế chấp ứng trong hợp đồng và cũng không phải là người trong đơn vị sĩ quan về hưu, hay mất sức.

Ngày 30 tháng 5 năm 2013, Văn phòng Quân đoàn 4 có công văn số 603/CV-VP, gửi các hộ kinh doanh trên khu đất Quân đoàn 4 cho thuê biết, việc chữ ký đại diện bên A trong trường hợp liên kết kinh tế với các hộ kinh doanh trên đất quốc phòng Quân đoàn 4, không còn giá trị từ ngày 01 tháng 6 năm 2013.

Ngày 01 tháng 8 năm 2016, là ngày hết hạn 10 năm của Hợp đồng thuê được ký kết giữa ông Tuấn, bà Sơn và ông Lục, nên thời hạn môi giới của ông Lục cũng đã hết.

Ngày 20 tháng 8 năm 2016, ông Lục cho người đến đập phá nhà cửa, cắt cột, đập phá tôn, đồ đạc trong nhà và đổ đất lấp cửa ra vào nhà của ông Tuấn, bà Sơn.

Nay, ông Lục khởi kiện yêu cầu phải thanh lý hợp đồng, trả lại cho ông Hà Đăng Lục diện tích đất 220m<sup>2</sup>, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu vực Hóc Bà Thức, phía Bắc đường Đồng Khởi, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; và bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép là 141.000.000 đồng. Ngoài ra, đồng ý trả lại số tiền 800.000 đồng và 700.000 đồng đặt cọc; thì ông, bà không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn rút bớt yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông Hà Đăng Lục phải bồi thường thiệt hại do hành vi đập phá tài sản của ông Tuấn, bà Sơn là 55.447.000 đồng;

***\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Khu đất có diện tích 1.140m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.945,8m<sup>2</sup>, thuộc khu vực Hóc Bà Thức, phía Bắc đường Đồng Khởi thuộc phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là đất Quốc phòng do Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 quản lý. Trong quá trình hoàn tất các thủ tục bàn giao cho địa phương quản lý, Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 giao cho Văn phòng Bộ tư lệnh quản lý sử dụng và được phép ký liên kết hợp đồng kinh tế (thể hiện tại tờ trình số 540A/TTr-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006, nội dung hợp đồng là được phép xây dựng và kinh doanh các dịch vụ được pháp luật cho phép; thời hạn hợp đồng từ ngày 01 tháng 9 năm 2006 đến 01 tháng 9/2036. Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 không nhận được bản khai (photo đính kèm) của bà Nguyễn Thị Sơn, nhưng Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 xác nhận Hợp đồng 540A/HĐ-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006 ký giữa Văn phòng với ông Hà Đăng Lục là đúng.

Việc ông Hà Đăng Lục và bà Nguyễn Thị Sơn tranh chấp với nhau đối với việc thuê diện tích đất 80m<sup>2</sup> (trong diện tích 1.140m<sup>2</sup>), với tư cách là đơn vị quản lý toàn bộ khu đất, Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 đề nghị hai bên thương lượng giải quyết. Nếu không được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 hiện nay là Đại tá Trần Xuân Chuyên-Chánh Văn phòng (có chữ ký và đóng dấu ở dưới công văn). Người đại diện cho Văn phòng tham gia tố tụng theo pháp luật là Thượng tá Nguyễn Ngọc Kế - Phó chánh Văn phòng.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa phát biểu ý kiến như sau:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án chưa tổng đạt đầy đủ Thông báo hòa giải công khai chứng cứ cho bị đơn đầy đủ; việc ủy quyền của Bộ tư lệnh quân đoàn 4 không đúng quy định pháp luật; chưa thu thập tài liệu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về diện tích đất tranh chấp hiện nay do ai đang quản lý. Do vậy, đại diện Viện kiểm sát không phát biểu về đường lối giải quyết vụ án.

### **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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn ông Hà Đăng Lục khởi kiện yêu cầu ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn phải thanh lý hợp đồng, trả lại cho ông Hà Đăng Lục diện tích đất 220m<sup>2</sup>, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu vực Hóc Bà Thức, phía Bắc đường Đồng Khởi, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nằm trong tổng diện tích 1.140 m<sup>2</sup> mà Quân đoàn 4 giao lại cho ông Lục làm liên kết dịch vụ kinh tế theo Hợp đồng liên kết kinh tế số 540A.HĐ-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006; và bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép cho các người khác thuê để kinh doanh, được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2016 đến ngày 01 tháng 7 năm 2020 là: 1.500.000 đồng/ tháng x 47 tháng x 2 (hai diện tích đất) = 141.000.000 đồng. Ngoài ra, đồng ý trả lại số tiền 800.000 đồng của ông Tuấn đặt cọc và 700.000 đồng của bà Sơn đặt cọc.

Tại phiên tòa, ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn rút bớt yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông Hà Đăng Lục phải bồi thường thiệt hại do hành vi đập phá tài sản của ông Tuấn, bà Sơn là 55.447.000 đồng;

Do vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

[2]. *Về nội dung vụ án:* Ngày 28 tháng 7 năm 2006, giữa ông Hà Đăng Lục và Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 ký hợp đồng liên kết làm dịch vụ kinh tế trên diện tích đất 1.140 m<sup>2</sup>, trong thời hạn 10 năm được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2006 đến ngày 01 tháng 8 năm 2016, giá cho liên kết là 5.000.000 đồng/tháng, ông Lục được

quyền khai thác diện tích đất nêu trên để kinh doanh dịch vụ kinh tế theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 8 năm 2006, ông Lục đã ký 02 (hai) Hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế với ông Cao Văn Tuấn và bà Nguyễn Thị Sơn, có thời hạn 10 năm được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2006 đến ngày 01 tháng 8 năm 2016; ông Tuấn được giao đất với diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> và bà Sơn được giao đất với diện tích khoảng 80m<sup>2</sup>; ông Tuấn, bà Sơn mỗi người có đặt cọc cho ông Lục là 800.000 đồng và 700.000 đồng, hàng tháng ông Tuấn, bà Sơn mỗi người phải trả cho ông Lục số tiền 800.000 đồng và 700.000 đồng; ông Tuấn, bà Sơn thuê đất để làm hạ tầng xây dựng, kinh doanh.

Hai bên thống nhất với nhau, chiều dài thửa đất thuê được xác định từ mặt đường Đồng Khởi mới đến mặt đường Đồng Khởi cũ là khoảng 20m, khu đất này là riêng biệt, không tiếp giáp với thửa đất của ai; các bên không ghi cụ thể trong hợp đồng mà chỉ ghi nhận cụ thể chiều ngang của thửa đất;

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tuấn, bà Sơn đã trả tiền thuê nhà cho ông Lục đầy đủ. Đến ngày 01 tháng 8 năm 2016, là ngày kết thúc hợp đồng giữa ông Lục và ông Tuấn, bà Sơn; ông Lục yêu cầu ông Tuấn, bà Sơn thanh lý hợp đồng, trả lại đất và tài sản trên đất cho ông Lục;

Ông Tuấn, bà Sơn không đồng ý thanh lý hợp đồng, trả lại đất và tài sản trên đất cho ông Lục, vì cho rằng diện tích đất là của Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4, khi nào Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 thu hồi đất thì ông Tuấn, bà Sơn sẽ trả; là không phù hợp quy định của hợp đồng hai bên đã ký kết; bởi lẽ, giữa ông Hà Đăng Lục và Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 có ký kết Hợp đồng Liên kết làm dịch vụ kinh tế, ông Lục được giao toàn bộ diện tích 1.040m<sup>2</sup> đất để sử dụng, khai thác dịch vụ kinh tế, thời hạn giao đất đến năm 2036. Do vậy, ông Lục có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất được giao. Buộc ông Tuấn, bà Sơn phải trả lại cho ông Lục diện tích đất 220m<sup>2</sup>, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu vực Hóc Bà Thức, phía Bắc đường Đồng Khởi, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Theo Bản đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 10 tháng 10 năm 2019).

Việc ông Tuấn, bà Sơn chiếm giữ tài sản là diện tích đất của ông Lục, để cho người khác thuê, gây thiệt hại đến việc quản lý kinh doanh của ông Lục, nên buộc ông Tuấn, bà Sơn phải bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép là 141.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Lục đồng ý trả lại số tiền 1.500.000 đồng đặt cọc trong hợp đồng nên ghi nhận; Cần buộc ông Tuấn, bà Sơn trả cho ông Lục số tiền là 141.000.000 đồng – 1.500.000 đồng = 139.500.000 đồng.

[3]. Tại phiên tòa, ông Tuấn, bà Sơn yêu cầu ông Lục phải bồi thường thiệt hại do hành vi đập phá tài sản của ông Tuấn, bà Sơn là 55.447.000 đồng nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ cụ thể nào, nên không được chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 22.241.000 đồng, cần buộc ông Tuấn, bà Sơn phải trả lại số tiền này do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[5]. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Xin Hội đồng xét xử xem xét, hàng năm theo chính sách về đất đai của Nhà nước về việc thu hồi đất, điều chỉnh các hạng mục đất, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định thu hồi diện tích đất của Quân đoàn 4, trong đó có diện tích đất đang tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để xem xét về diện tích đất tranh chấp hiện nay do ai đang quản lý. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa cho các bên đương sự xem xét băng ghi âm, đề nghị hoãn phiên tòa để nghe băng ghi âm. Hiện nay, Quân đoàn 4 đã cấp sổ nhà cho ông Tuấn, bà Sơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử cho ông Tuấn, bà Sơn ở để giữ đất, khi nào Nhà nước thu hồi, ông Tuấn, bà Sơn sẽ trả đất;

Quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ, Hội đồng xét xử chỉ xem xét việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” giữa các bên đương sự, không xem xét quyền sở hữu của diện tích đất tranh chấp, đồng thời Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 xác nhận Hợp đồng 540A/HĐ-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006 ký giữa Văn phòng với ông Hà Đăng Lục là đúng. Các bên đương sự trong buổi công khai tài liệu, chứng cứ không đề nghị xem xét băng ghi âm, ghi hình nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[6]. Về án phí, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Tuấn, bà Sơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là:  $139.500.000 \text{ đồng} \times 5\% = 6.975.000 \text{ đồng}$ ;

Ông Tuấn, bà Sơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận là:  $55.447.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.772.350 \text{ đồng}$ ;

Ông Tuấn, bà Sơn phải chịu tổng cộng tiền án phí dân sự sơ thẩm là:  $6.975.000 \text{ đồng} + 2.772.350 \text{ đồng} = 9.747.350 \text{ đồng}$  tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí số tiền 5.000.000 đồng, cần buộc ông Tuấn, bà Sơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là:  $9.747.350 \text{ đồng} - 5.000.000 \text{ đồng} = 4.747.350 \text{ đồng}$ .

Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[7]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa, về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, 474, 475, 476, 482 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

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

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Đăng Lục về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” với ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn.

2. Buộc ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn phải thanh lý hợp đồng, trả lại cho ông Hà Đăng Lục diện tích đất 220m<sup>2</sup>, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu vực Hóc Bà Thức, phía Bắc đường Đồng Khởi, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất, bản đồ hiện trạng khu đất số 6497/2019 ngày 10 tháng 10 năm 2019 và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

Buộc ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép là 139.500.000 đồng.

3. Bác yêu cầu của ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn yêu cầu ông Hà Đăng Lục phải bồi thường thiệt hại do hành vi đập phá tài sản của ông Tuấn, bà Sơn là 55.447.000 đồng;

4. Buộc ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn trả lại cho ông Hà Đăng Lục số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 22.241.000 đồng.

5. Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về án phí: ông Cao Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Sơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 9.747.350 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 008525 ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Buộc ông Tuấn, bà Sơn còn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.747.350 đồng.

7. Hoàn trả cho ông Hà Đăng Lục số tiền 3.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 000731 ngày 08 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Hoàn trả cho ông Hà Đăng Lục số tiền 3.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 000730 ngày 08 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;



Hoàn trả cho ông Hà Đăng Lục số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 003368 ngày 04 tháng 01 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đ/s;
- TAND tỉnh;
- VKS Tp BH;
- THADS Tp BH;
- UBND phường (xã)  
nơi có đất tranh chấp.
- Lưu.

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

**Dương Lê Bửu Thiện**