

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 90/2022/DS-PT

Ngày 15 - 8 - 2022

V/v tranh chấp HĐ thuê QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Minh Thu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 59/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959, (Có mặt)

Địa chỉ: Số 673/4, ấp X, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà Fa Ri D, sinh năm 1983, (Vắng mặt)

Nơi ĐKKH: ấp C, xã P, thị xã T, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2.2. Ông Diệp Mậu Đ, sinh 1947, (Có đơn xin vắng mặt)

2.3. Bà Hàu Thị G, sinh năm 1955, (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 24, Phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Bà Lâm Hồng D1, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 673/4, ấp X, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Ông Cô S, sinh năm 1986, (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ngày 31/02/2014 ông với ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G có ký hợp đồng thuê một phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 12.491,4m², tại lô số 3 khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, với giá thuê là 250.000.000đ/01 năm, thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày 01/6/2014 đến ngày 01/6/2019, sau khi ký hợp đồng ông đã san lấp mặt bằng, xây dựng quán ăn, nhà trọ. Khi hợp đồng nêu trên hết thời hạn, ngày 05/6/2019 ông với ông Đ, bà G có ký tiếp hợp đồng thuê đất, với giá thuê là 24.000.000đ/01 tháng, thời hạn thuê 02 năm, tính từ ngày 01/6/2019 đến ngày 01/6/2021. Hiện nay, ông còn nợ tiền thuê đất của ông Đ, bà G nhưng tổng số tiền còn nợ bao nhiêu ông không nhớ.

Trong thời gian sử dụng đất thuê, do không có nhu cầu sử dụng hết phần đất thuê, nên ông thỏa thuận với ông Đ cho ông cho người khác thuê lại, được ông Đ đồng ý, nên ông cho bà Fa Ri D thuê lại một phần đất mà ông đã thuê của ông Đ, việc ông cho bà Fa Ri D thuê đất có lập tờ thỏa thuận ngày 19/01/2018, có xác nhận của chính quyền địa phương, nội dung cụ thể như sau: Tổng diện tích đất thuê là 825m² (ngang 15m, dài 55m) và một căn nhà gắn liền trên đất có kết cấu khung sườn gỗ địa phương, mái lá, vách thiếc + lá, xây gạch 10cm, cao lên 01m, chiều dài 50m, chiều ngang 10m. Địa chỉ thửa đất: Nhà không số, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Thời gian thuê là 41 tháng, kể từ ngày 19/01/2018 đến ngày 21/6/2021. Mục đích thuê: Mua bán và kinh doanh nhà trọ, giá thuê 216.000.000đồng/năm. Bà Fa Ri D trả trước 96.000.000 đồng, phần còn lại sẽ trả đủ vào cuối tháng 02 âm lịch. Những năm sau thì tiền thuê sẽ trả vào đầu năm. Năm đầu tiên thì bà Fa Ri D trả tiền thuê đầy đủ, đến năm thứ hai, theo như thỏa thuận thì bà Fa Ri D phải trả cho ông tiền thuê một lần là 216.000.000 đồng/năm, nhưng bà Fa Ri D không thanh toán, mặc dù đã nhiều lần ông nhắc nhở nhưng bà Fa Ri D không trả tiền cho ông. Do bà Fa Ri D không trả tiền thuê đất cho ông nên ông không có tiền trả tiền thuê đất cho ông Đ, bà G.

Tờ thỏa thuận cho thuê mặt bằng ngày 19/01/2018 có sự sai sót về đất thuê, phần đất thuê có chiều ngang là 12m, không phải 15m. Phần đất ngang 03m, dài 55m bà Fa Ri D thuê riêng với giá 3.000.000 đồng mỗi tháng, phần đất này không có trong tờ thỏa thuận cho thuê mặt bằng ngày 19/01/2018. Phần đất ngang 03m thuê chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập văn bản, thuê từ ngày 05/4/2019, đến nay chưa trả tiền thuê.

Nay ông H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/6/2014 và ngày 05/6/2019 được ký kết giữa ông H với ông Đ, bà G; yêu cầu ông Đ, bà G hoàn trả lại cho ông tài sản đã xây dựng trên đất (sau khi đã khấu trừ tiền thuê đất ông H còn nợ) số tiền 300.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H xin rút lại một phần đối với yêu cầu ông Đ, bà G hoàn trả số tiền 562.000.000đ. Ông H yêu cầu bà Fa Ri D trả tiền thuê đất và nhà trên đất tính từ ngày 19/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/3/2022, tính tròn là 37 tháng, mỗi tháng là 18.000.000đ đối với phần đất thuê ngang 12m và các tài sản trên đất; Tiền thuê đất 03m ngang tính từ ngày 05/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/3/2022, mỗi tháng là 3.000.000đ. Theo đơn khởi kiện ông H có yêu cầu tính tiền lãi đối với số tiền thuê đất còn nợ, tại phiên tòa xin rút lại yêu cầu này.

Theo đơn phản tố và theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G:

Ngày 31/02/2014 ông Đ, bà G với ông H có ký hợp đồng thuê một phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 12.491,4m², tại lô số 3, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, với giá thuê là 250.000.000đ/01 năm, thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày 01/6/2014 đến ngày 01/6/2019. Hợp đồng thuê này ông H còn nợ tiền thuê 118.000.000đ. Khi hợp đồng nêu trên hết thời hạn, ngày 05/6/2019 ông H với ông Đ, bà G có ký tiếp hợp đồng thuê đất, với giá thuê là 24.000.000đ mỗi tháng, thời hạn thuê là 02 năm, tính từ ngày 01/6/2019 đến ngày 01/6/2021. Hợp đồng thuê đất này ông H còn nợ tiền thuê tính đến ngày hết hạn của hợp đồng là 576.000.000đ.

Trong quá trình thuê quyền sử dụng đất, ông H đã vi phạm hợp đồng, không trả tiền thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng, nên ông Đ, bà G đã thông báo cho ông H biết về việc thu hồi lại đất cho thuê và yêu cầu ông H giao trả lại mặt bằng. Ông H có xin gia hạn đến ngày 19/9/2019 sẽ trả tiền thuê đất, nếu không trả đủ sẽ trả lại đất. Nhưng đến thời hạn ông H không trả tiền thuê đất và cũng không trả lại đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông Đ, bà G không chấp nhận và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Hồng D1 trả lại phần đất đã thuê và trả tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất năm 2014 là 118.000.000đ; theo hợp đồng thuê đất năm 2019 tính từ ngày 01/6/2019 đến ngày 01/6/2021 là 576.000.000đ và tiền thuê tính từ sau khi kết thúc hợp đồng thuê đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 17/02/2022, chỉ yêu cầu 8,5 tháng với số tiền là 204.000.000đ. Tổng số tiền thuê đất ông H, bà D1 có trách nhiệm phải trả là 898.000.000đ.

Bị đơn bà Fa Ri D và ông Cô S thống nhất trình bày: Bà Fa Ri D có thuê một phần đất của ông Nguyễn Văn H, việc thuê đất có lập tờ thỏa thuận cho thuê mặt bằng ngày 19/01/2018, có xác nhận của chính quyền địa phương, nội dung cụ thể như sau: Tổng diện tích đất thuê là 825m² (ngang 15m, dài 55m) và một căn nhà gắn liền trên đất có kết cấu khung sườn gỗ địa phương, mái lá, vách thiếc + lá, xây gạch 10cm, cao lên 01m, chiều dài 50m, chiều ngang 10m. Địa chỉ thửa đất: Nhà không số, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Thời gian thuê là 41 tháng, kể từ ngày 19/01/2018 đến ngày 21/6/2021. Mục đích thuê: Mua bán và kinh doanh nhà trọ. Giá thuê: 216.000.000 đồng/năm. Bà Fa Ri D trả trước 96.000.000 đồng, phần còn lại sẽ trả đủ vào cuối tháng 02 âm lịch. Những năm sau thì tiền thuê sẽ trả vào đầu năm, tiền thuê đất của năm đầu tiên bà đã trả đầy đủ. Tuy nhiên, kể từ ngày 19/01/2019 (năm thứ hai) bà không đóng tiền thuê cho ông H nữa là do ông H không chịu làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có công chứng. Từ tháng 4/2019 bà đã chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông H, chỉ nói miệng với ông H và từ tháng 4/2019 đến nay bà vẫn ở tại phần đất thuê để giữ đồ đạc và công trình xây dựng, không có kinh doanh tại phần đất thuê. Ngoài ra, bà không còn thuê của ông H phần đất nào khác. Trước yêu cầu của ông H bà chỉ đồng ý trả cho ông H tiền thuê thời gian 03 tháng, với số tiền mỗi tháng

là 18.000.000 đồng và bà yêu cầu ông H trả lại cho bà giá trị đối với phần bà đã sửa chữa căn nhà ông H cho thuê, yêu cầu được nhận 90% giá trị căn nhà.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Fa Ri D về việc yêu cầu bà Fa Ri D trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G về việc yêu cầu ông Đ và bà G hoàn trả lại cho ông H giá trị tài sản đã xây dựng trên đất (sau khi đã khấu trừ tiền thuê đất ông H còn nợ) với số tiền là 300.000.000 đồng; yêu cầu bà Fa Ri D trả tiền thuê đất đối với phần đất ngang 03m, tính từ ngày 05/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, mỗi tháng là 3.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G đối với ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Hồng D1 về việc yêu cầu ông H, bà D1 trả lại quyền sử dụng đất đã thuê và tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ.

4. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2014 và ngày 05/6/2019 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn H với ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G.

5. Buộc bà Fa Ri D và ông Cô S giao cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, quyền sử dụng đất diện tích 800,1m², một phần thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 06, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có tuyên số đo các cạnh kèm theo)

6. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Hồng D1 giao cho ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G quyền sử dụng phần đất diện tích 12.491,4m², tại thửa số 1021, tờ bản đồ số 06, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và các tài sản trên đất.

7. Buộc bà Fa Ri D trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 495.555.270đ.

8. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G hoàn trả lại cho ông H giá trị tài sản đã xây dựng trên đất (sau khi đã khấu trừ tiền thuê đất ông H còn nợ) với số tiền là 562.000.000đ; yêu cầu tính tiền lãi đối với số tiền thuê còn nợ của bà Fa Ri D.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/3/2022 ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Đ, bà G giao trả lại số tiền chênh lệch giá trị tài sản cho ông, cụ thể giá trị tài sản ông đầu tư trên đất qua định giá là 1.274.397.768đ nhưng số tiền thuê đất ông nợ ông Đ, bà G chỉ là 876.000.000đ, nên yêu cầu ông Diệp Mậu Đ và

bà Hầu Thị G hoàn trả lại số tiền 398.397.768đ (Ba trăm chín mươi tám triệu, ba trăm chín mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi tám đồng).

Phát biểu tranh luận và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm phần thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định ông Đ, bà G cho ông H thuê phần đất diện tích 12.491,4m², trong quá trình thuê đất ông H có đầu tư san lấp mặt bằng, xây dựng nhà trên phần đất thuê và có cho bà Fa Ri D thuê lại phần diện tích 800,1m², trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi xem xét thẩm định, định giá tài sản và khối lượng đất, đã san lấp thì giữa ông H và ông Đ, bà G đã thỏa thuận đối trừ số tiền thuê đất ông H còn nợ với giá trị tài sản của ông H đầu tư trên đất tương đương nhau, nên ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi ông Đ, bà G hoàn trả giá trị tài sản do ông đầu tư trên đất, theo biên bản xem xét tại chỗ và định giá tài sản lập ngày 03/3/2022 thể hiện ngoài phần tài sản của ông H xây dựng, sang lấp trên phần đất thuê thì bà Fa Ri D cũng có đầu tư, xây dựng trên phần đất thuê lại của ông H, cấp sơ thẩm cũng đã xem xét buộc bà Fa Ri D giao trả cho ông H số tiền thuê đất còn thiếu và giá trị tài sản của ông H đầu tư, xây dựng trên phần đất thuê của ông Đ, bà G trước khi cho bà Fa Ri D thuê. Như vậy, giá trị tài sản ông H đầu tư trên đất thuê đã được đối trừ với tiền thuê đất còn nợ với số tiền bà Fa Ri D giao trả cho ông H. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông H không có căn cứ để chấp nhận.

Từ phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tiền thuê quyền sử dụng đất, nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Xét thấy, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về hình thức và nội dung đơn kháng cáo: Về hình thức đơn kháng cáo được nộp trong hạn luật định, về nội dung kháng cáo phù hợp theo quy định tại Điều 273, 274 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 03/3/2022, phần đất ông Đ, bà G cho ông H thuê có diện tích $12.491,4m^2$, tại thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 06, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 386 có số đo 299,83m.
- Cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 386 có số đo 301,05m.
- Cạnh hướng Nam giáp đường Trường Sa có số đo 45,64m.
- Cạnh hướng Bắc có số đo 38m.

Hiện trạng trên đất: Có hai dãy nhà, một dãy nhà do ông H đang quản lý, sử dụng; một dãy nhà do bà Fa Ri D đang quản lý, sử dụng. Các tài sản trên đất cụ thể như sau:

- Dãy nhà do ông H quản lý, sử dụng: Nhà loại V, kết cấu vách thiếc, mái lợp tol lạnh, đòn tay sắt, nền láng xi măng, diện tích $8,3m \times 13,7m = 113,71m^2$; nhà loại V, kết cấu mái lá, vách thiếc, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông, diện tích $13m \times 13,7m = 178,1m^2$; nhà loại V, kết cấu vách thiếc, mái lợp thiếc, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông, có trần, diện tích $10m \times 15m = 150m^2$; mái che, kết cấu khung sắt, mái lợp thiếc, diện tích $38,16m^2$; sân láng xi măng diện tích $149,65m^2$.

- Dãy nhà do bà Fa Ri D quản lý, sử dụng: Nhà loại V, kết cấu vách thiếc, mái lợp tol lạnh, đòn tay sắt, nền láng xi măng, diện tích $17,8m \times 10,5m = 186,9m^2$; nhà loại V, kết cấu tường xây gạch, nền lát gạch bông, có trần, mái lá, diện tích $(33,2m \times 4,2m) + (9m \times 4,2m) = 177,24m^2$; nhà loại V, kết cấu vách lá, mái lá, đòn tay gỗ, nền láng xi măng, diện tích $4,2m \times 33,2m = 139,44m^2$; nhà loại V, kết cấu tường xây gạch, nền láng xi măng, mái lá, diện tích $6m \times 9m = 54m^2$; mái che, kết cấu khung sắt, mái lợp tol thiếc, diện tích $1,8m \times 17,8m = 32,04m^2$; sân láng xi măng diện tích $1,7m \times 33,2m = 56,44m^2$; chòi lá phía sau nhà, kết cấu khung cột gỗ, mái lợp tol thiếc, diện tích $02m \times 06m = 12m^2$.

- Phần san lấp đất, đá: Phần san lấp đất có độ sâu 1,8m, do ông H xác định theo biên bản xem xét thẩm định ngày 24/02/2020; diện tích $2.401,1m^2$; khối lượng đất san lấp $4.322m^3$; phần san lấp đất, lớp mặt là đá xô bờ: Phần đá xô bờ có độ sâu 0,15m, phần đất san lấp có độ sâu 1,65m, do ông H xác định theo biên bản xem xét thẩm định ngày 24/02/2020; diện tích $17m \times 47m = 799m^2$; khối lượng đá san lấp $119,85m^3$; khối lượng đất san lấp $1.318,35m^3$.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất ông H cho bà Fa Ri D thuê có diện tích $800,1m^2$, một phần thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 06, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 386 có số đo 42,07m, 10,54m.
- Cạnh hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 1021 có số đo 54,70m.
- Cạnh hướng Nam giáp đường Trường Sa có số đo 14,72m, 0,50m.

- Cạnh hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1021 có số đo 15m.

[3] Xét kháng cáo của ông H yêu cầu ông Đ, bà G giao trả số tiền 398.397.768đ là khoản tiền chênh lệch tài sản mà ông đã xây dựng trên đất sau khi trừ số tiền thuê đất ông còn nợ ông Đ, bà G. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Đ, bà G được công chứng theo quy định pháp luật, tại Điều 6 của hợp đồng thuê đất lập ngày 31/3/2014 thể hiện "...Giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng, không được tháo sửa hoặc đập phá; trả tài sản cho bên A sau khi hết Hợp đồng thuê; về xây dựng, kinh doanh, bên B phải chịu trách nhiệm trước pháp luật..." và khoản 5 Điều 10 hợp đồng thuê đất lập ngày 05/6/2019 thể hiện "Trong thời gian thuê hoặc khi hết thời hạn hợp đồng bên B (bên thuê) không được đào cuộc lấy đất đi và không được bồi thường những gì đã đầu tư trên đất của bên A" (bên cho thuê). Như vậy, có cơ sở để xác định tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, trên phần đất đã có tài sản của bên A và sau khi ký kết hợp đồng bên B cũng có đầu tư san lấp mặt bằng đối với phần đất thuê. Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng các bên đã thỏa thuận "không được đào cuộc lấy đất đi và không được bồi thường những gì đã đầu tư trên đất của bên A", xét thấy việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên cần tôn trọng sự thỏa thuận này của các bên.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, cấp sơ thẩm tiến hành xem xét tại chỗ, định giá tài sản có trên phần đất thuê và các bên đã thỏa thuận đối trừ giá trị tài sản trên đất do ông H đầu tư với số tiền thuê đất ông H còn nợ ông Đ, bà G. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ông H xin rút lại yêu cầu ông Đ và bà G hoàn trả lại cho ông H giá trị tài sản đã xây dựng trên đất thuê sau khi đã khấu trừ tiền thuê đất ông H còn nợ với số tiền là 898.000.000 đồng, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật, cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút nêu trên của ông H là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Xét việc rút một phần đơn khởi kiện của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết, ông H thừa nhận còn nợ ông Đ, bà G số tiền thuê đất là 898.000.000đ cũng tương đương với số tiền ông H đầu tư trên phần đất thuê và hai bên thống nhất thỏa thuận đối trừ, ông H không phải trả số tiền thuê đất còn nợ và ông Đ, bà G được quyền sở hữu các tài sản do ông H đầu tư trên đất trong thời gian thuê đất. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông H không cung cấp chứng cứ nào mới. Tại phiên tòa ông H cũng xác định, tổng số tiền thuê đất ông còn nợ ông Đ, bà G là 898.000.000đ và trong số tiền cấp sơ thẩm buộc bà Fa Ri D giao trả cho ông cũng có phần giá trị tài sản do ông đầu tư, xây dựng trước khi ông cho bà Fa Ri D thuê đất. Do đó, cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Các phần Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu không có kháng cáo không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Xét đơn yêu cầu miễn án phí phúc thẩm của ông H. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông H thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; các Điều 404; 422; 472; 475; 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Fa Ri D về việc yêu cầu bà Fa Ri D trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G về việc yêu cầu ông Đ và bà G hoàn trả lại cho ông H giá trị tài sản đã xây dựng trên đất; yêu cầu bà Fa Ri D trả tiền thuê đất đối với phần đất ngang 03m, tính từ ngày 05/4/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G đối với ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Hồng D1 về việc yêu cầu ông H, bà D1 trả lại quyền sử dụng đất đã thuê và tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G lập ngày 01/6/2014 và ngày 05/6/2019 và giữa ông Nguyễn Văn H với bà Fa Ri D.

2.1. Buộc bà Fa Ri D và ông Cô S cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất diện tích 800,1m², một phần thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 06, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và các tài sản trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 03/3/2022, để ông Nguyễn Văn H giao trả lại cho bà Hầu Thị G và ông Diệp Mậu Đ, phần đất có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 386 có số đo 42,07m + 10,54m.

Cạnh hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 1021 có số đo 54,70m.

Cạnh hướng Nam giáp đường Trường Sa có số đo 14,72m + 0,50m.

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1021 có số đo 15m.

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Hồng D1 cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G quyền sử dụng phần đất diện tích 12.491,4m², thửa đất số 1021, tờ bản đồ số 06, khóm B, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và các tài sản trên đất, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 03/3/2022, phần đất có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 386 có số đo 299,83m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 386 có số đo 301,05m.

Cạnh hướng Nam giáp đường Trường Sa có số đo 45,64m.

Cạnh hướng Bắc có số đo 38m.

2.3. Buộc bà Fa Ri D có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 495.555.270đ (Bốn trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi lăm ngàn, hai trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bảng vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 03/3/2022, được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đòi ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G hoàn trả lại giá trị tài sản đã xây dựng trên đất và yêu cầu tính tiền lãi của số tiền thuê đất bà Fa Ri D còn nợ.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

4.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H với bà Fa Ri D là 2.860.570đ. Bà Fa Ri D chịu nộp, buộc bà Fa Ri D có trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 2.860.570đ (Hai triệu, tám trăm sáu mươi ngàn, năm trăm bảy mươi đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H với ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G là 400.000đ. Ông H và ông Đ, bà G, mỗi bên phải chịu 200.000đ, buộc ông Diệp Mậu Đ và bà Hầu Thị G cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Nguyễn Văn H được miễn nộp, bà Lâm Hồng D1 phải nộp 150.000đ (Một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Diệp Mậu Đ, bà Hầu Thị G được miễn nộp và không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố.

- Buộc bà Fa Ri D phải nộp số tiền 23.822.211đ (Hai mươi ba triệu, tám trăm hai mươi hai ngàn, hai trăm mười một đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn H được miễn nộp.

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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn