

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 760/2022/DS-PT

Ngày: 13/12/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê mặt bằng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương
2. Bà Lê Thị Anh Minh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yên – Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày ngày 30 tháng 11 và ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 296/2022/TLPT-DS ngày 03/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1192/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 và Quyết
định sửa chữa bổ sung quyết định số 4147/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 23/6/2022
của Tòa án nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5284/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng
11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15006/2022/QĐ-PT
ngày 14/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1956

Địa chỉ: 245/43H đường N, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh D, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: Số 12 đường 35, khu dân cư C, phường C, thành phố T, Thành phố
Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Bà Lương Thanh V, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: A/636 đường 207 tổ 14, khu phố X, phường H, thành phố T, Thành
phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thúy O, sinh năm 1979

3.2. Ông Trịnh Đức Q (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 36 đường 15, khu phố 5, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Cao Trọng Đ, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số 277 đường L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Nguyễn Duy T (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 9 đường T, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Ông Nguyễn Hoàng H (vắng mặt)

3.5. Ông Lê Hữu M (vắng mặt)

3.6. Bà Lê Thị C (vắng mặt)

3.7. Ông Đỗ Thành N, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Số 277 đường L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3.8. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 183 đường N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lương Thanh V.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 257/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 04 tháng 7 năm 2017 và ngày 13/7/2017 bà Lương Thanh V gửi đơn khởi kiện đến Tòa án, khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Thúy O với nội dung đơn như sau:

Bà là chủ sử dụng đối với mặt bằng kinh doanh tại địa chỉ 27 L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào tháng 4/2017, bà có ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà Nguyễn Thị Thúy O. Theo đó, bà V sẽ giao mặt bằng tọa lạc tại số 277 L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà O và tạo điều kiện để bà O thực hiện việc kinh doanh của mình, bà Nguyễn Thị Thúy O có nghĩa vụ trả cho bà giá trị của cơ sở vật chất trang thiết bị mà bà đã đầu tư vào mặt bằng phục vụ cho việc

kinh doanh tương đương số tiền 400.000.000 đồng, số tiền này bà Nguyễn Thị Thúy O phải thanh toán cho bà vào ngày 20/4/2017, tiền thuê hàng tháng là 20.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng và giao mặt bằng trên thực tế là có thật. Mặt bằng đã được bà Nguyễn Thị Thúy O sử dụng để mở quán Dòng Sông Xanh, kinh doanh các dịch vụ ăn uống. Thế nhưng bà Nguyễn Thị Thúy O vẫn chưa thanh toán cho bà đủ số tiền 400.000.000 đồng như thỏa thuận mà chỉ mới giao cho bà số tiền 350.000.000 đồng, còn lại 50 triệu đồng còn lại không biết đến khi nào mới được thanh toán. Ngoài ra bà Nguyễn Thị Thúy O còn không thanh toán tiền thuê từ tháng 4/2017, bà đã nhiều lần yêu cầu Bà Nguyễn Thị Thúy O thực hiện nghiêm chỉnh hợp đồng thanh toán cho bà các khoản tiền như đã thỏa thuận nhưng không được bà Nguyễn Thị Thúy O đồng ý. Do vậy, bà yêu cầu Tòa án:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy O có nghĩa vụ thanh toán cho bà giá trị cơ sở vật chất trang thiết bị mà bà Nguyễn Thị Thúy O còn nợ là 50 triệu đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy O Thanh toán tiền thuê mặt bằng tháng 5 và 6 còn nợ là 20.000.000 đồng x 2 tháng = 40.000.000 đồng

Tổng số tiền mà bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy O có nghĩa vụ phải thanh toán là 90.000.000 đồng.

Tòa án thụ lý vụ án theo số thụ lý 243/2017/TLST- DS ngày 25 tháng 7 năm 2017, với nguyên đơn là bà Lương Thúy Vân, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thúy O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Cẩm N.

Ngày 06/9/2017, bà N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà V và bà O là vô hiệu, buộc bà V trả lại cho bà mặt bằng 277 L.

Ngày 03/5/2018 bà Lương Thanh V có Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thúy O phải thanh toán cho bà số tiền 50.000.000 đồng tiền vật chất cơ sở còn thiếu.

- Sửa đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Thúy O thanh toán tiền thuê nhà cho các đợt tháng 5/2017 và tháng 6/2017 thành yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thúy O có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mặt bằng từ tháng 5/2017 đến tháng 4/2018 với số tiền là 240.000.000 đồng.

Ngày 31/8/2018, bà Lương Thanh V có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm N, bà V yêu cầu Tòa án buộc bà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà V số tiền mà bà V đã đầu tư vào cơ sở vật chất tại phần đất tọa lạc 277 L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 08/4/2019, bà V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Thúy O và yêu cầu đối với bà Nguyễn Thị Cẩm N. Căn cứ Điều 217 Bộ luật tố

tụng dân sự 2015, Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn số 02/2019/QĐST-DS ngày 22/5/2019 và thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án như sau:

Bà Lương Thanh V

Địa chỉ: A/636 đường 207, tổ 14, khu phố 4, phường Hiệp Phú, Quận T.

Từ nguyên đơn nay đổi thành bị đơn

Bà Nguyễn Thị Cẩm N

Địa chỉ: 245/43H Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1.

Từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nay đổi Thành N đơn

Bà Nguyễn Thị Thúy O

Địa chỉ: 36 đường 15, khu phố 5, phường Bình Chiểu, quận T.

Từ bị đơn nay đổi thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày:

Mặt bằng tại số 277 L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 2.325,8 m², thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 3, có nguồn gốc là của mẹ bà N là bà Nguyễn Thị Bảo Khang. Khi mẹ bà N còn sống, có kinh doanh trên mặt bằng này, tên quán là “Dòng Sông Xanh”. Năm 2010, mẹ bà N chết, em bà N là ông Nguyễn Hoàng H sinh sống và trong coi mảnh đất này. Trong thời gian sinh sống tại đây, thấy mặt bằng để trống cũng phí và bà Lương Thanh V có qua xin mở quán ăn, nên ông Hà đã đồng ý cho bà V thuê. Ông Hà và bà V chỉ thỏa thuận bằng lời nói về việc cho thuê mặt bằng và không ký kết giấy tờ gì. Tiền thuê mỗi tháng 2 người tự giải quyết với nhau, bà N không tham gia và không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà V từ năm 2013 đến nay.

Ngày 23/01/2013, mảnh đất trên được cập nhật biến động sang tên bà N theo Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản số 001318, do Văn phòng công chứng Bến Thành lập ngày 03/03/2011 theo hồ sơ số 602013000015. Sau đó, bà N có đến gặp bà V yêu cầu Bà V trả lại mặt bằng cho bà N. Bà V cũng hứa sau khi sinh con xong sẽ trả lại. Tuy nhiên, sau đó, bà V không giữ lời hứa, còn bịa đặt với bà Nguyễn Thị Thúy O là đã được ủy quyền quản lý mảnh đất nên 01/5/2017, bà V cho bà O thuê lại mặt bằng trên với giá 20.000.000 đồng/tháng mà không có sự đồng ý của bà N. Bà N đã đến gặp bà O, xuất trình đầy đủ các giấy tờ để chứng minh mình là chủ sở hữu hợp pháp, còn bà V không có bất cứ quyền gì đối với mảnh đất này. Ngày 08/5/2017, bà N ký kết hợp đồng cho bà O thuê mặt bằng trên với giá 10.000.000 đồng/tháng. Sau khi bà N cho bạn Nga thuê thì bà V nhiều lần đến chửi bới đập phá gây khó dễ cho việc kinh doanh của bạn Nga. Hiện nay, bà N là chủ sở hữu hợp pháp của mảnh đất này, việc bà V và ông Hà thỏa thuận thuê mặt bằng trong khi ông Hà không có quyền đối với mảnh đất sẽ không làm phát sinh bất cứ nghĩa vụ gì của bà N đối với bà V cũng như quyền của bà V đối với

mảnh đất. Vì vậy việc bà V ở trên đất của bà N là bất hợp pháp và hợp đồng thuê mặt bằng ký 01/5/2017 với bà O là vô hiệu. Hiện nay, bà V đang giữ lấy mặt bằng và cho ông Đoàn Văn Sơn thuê kinh doanh từ ngày 16/9/2019 với giá 18.000.000 đồng/tháng.

Bà N yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/05/2017 giữa bà Lương Thanh V và bà Nguyễn Thị Thúy O là vô hiệu

- Buộc bà V phải trả lại mặt bằng tại số 277 L phường T Quận T cho bà N theo Bản đồ đo vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 11/10/2019, số hợp đồng 022605/TTĐBĐĐ.-CNTĐ.

Đối với yêu cầu phản tố ngày ngày 08/01/2020 và ngày 15/01/2020 của bà V, đòi bà N phải trả 800.00.000 đồng cho các công trình mà bà V sửa chữa, xây dựng trên đất, bà N không đồng ý bởi vì tất cả các hạng mục bà V đưa ra đều là tài sản đã có sẵn trên đất của gia đình bà N từ trước. Gia đình bà N từng kinh doanh nhà hàng, các công trình đó đã được thể hiện qua bản kiểm kê bắt buộc hiện trạng nhà đất và tài sản gắn liền với đất để phục vụ bồi thường hỗ trợ thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất ngày 17/3/2009 và bảng tính giá trị bồi thường hỗ trợ thiệt hại ngày 04/9/2009 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Những phần bà V đang sử dụng đều trên công trình mà gia đình bà N đã xây từ trước, có một ít bà V tự sửa lại là để đáp ứng nhu cầu sử dụng của bà V và đều không có sự đồng ý của bà N. Một số phần bà V làm thêm bà N đã báo với Quản lý đô thị phường T Quận T vào lúc 9 giờ 00 phút ngày 17/04/2007. Các công trình xây dựng không phép của bà V đã bị Ủy ban nhân dân phường T xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 105/QĐ-XPVPHC ngày 08/5/2019 (Theo nội dung văn bản số 232/UBND ngày 24/5/2019 của Ủy ban nhân dân phường T về cung cấp thông tin trường hợp xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với bà Lương Thanh V). Do đó yêu cầu của bà V buộc bà N phải trả cho bà V 800.000.000 đồng là không có cơ sở. Bà N không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lương Thanh V trình bày:

Vào tháng 03/2011, bà Lương Thanh V tới địa chỉ 27 Đường L phường T Quận T thuê mặt bằng quán của ông Hà. Ông Hà đồng ý cho bà V thuê mặt bằng với giá 4.000.000 đồng/tháng và bà V phải trả luôn điện nước hàng tháng cho ông Hà với số tiền khoảng 5,6 triệu một tháng. Bà V chỉ hợp đồng thuê quán với ông Hà bằng lời nói. Ông Hà nói đất quy hoạch nên không làm hợp đồng giấy, cứ đầu tư kinh doanh buôn bán khi nào nhà nước lấy lại thì đi thôi. Bà V buôn bán được khoảng 2 năm, vì ông Hà cứ ăn nhậu và mượn tiền bên quán không trả, nên bà N là chị ông Hà nói bà V hàng tháng cứ đóng tiền cho bà N, tiền bạc gì ông Hà thiếu bên quán cứ liên lạc cho bà N để giải quyết

nên bà V chuyển tiền qua ngân hàng cho bà N. Được khoảng 5, 6 tháng thì ông Hà không đồng ý, ông nói ông là người hợp đồng cho nên nếu không trả tiền cho ông là ông đóng cửa, không cho bán, buộc bà V phải đóng tiền trong Hà và không đóng tiền cho bà N nữa. Và bà V vẫn tiếp tục buôn bán. Sau đó, do việc sinh con, bận việc gia đình nên bà V không buôn bán được. Bà V có nói với ông Hà sẽ cho thuê lại để chăm con nhỏ thì ông Hà cũng đã đồng ý. Do vậy, bà V không đồng ý với yêu cầu của bà N, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà V và bà O là vô hiệu. Về yêu cầu trả lại mặt bằng, bà V đồng ý trả lại mặt bằng cho bà N với điều kiện bà N phải trả cho bà V số tiền mà bà V đã đầu tư vào mặt bằng.

Ngày 08/01/2020 và ngày 15/01/2020, bà Lương Thanh V lại tiếp tục có đơn yêu cầu phản tố tố đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm N. Bà V trình bày việc thuê mặt bằng giữa bà V và bà N là do các bên tự nguyện giao kết, hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Bà V cũng đã đầu tư cơ sở vật chất phục vụ mục đích kinh doanh. Việc đầu tư xây dựng này không trái với thỏa thuận giữa bà V và bà N. Tổng số tiền đầu tư xây dựng là 1.690.000.000 đồng, gồm có:

- 08 chòi nhỏ, xây dựng bằng vật liệu là lá, cây, trụ xi măng, ván. Tiền vật liệu và công xây dựng mỗi trò là 35.000.000 đồng. Tổng cộng 08 chòi là 280.000.000 đồng
- Một sân lớn, xây dựng bằng vật liệu trụ sắt, cây, lá. Tiền vật liệu và công xây dựng là 180.000.000 đồng.
- 03 phòng karaoke + 02 nhà vệ sinh nam, nữ + 01 nhà kho để bia. Vật liệu xây dựng là cát, đá, xi măng, tường gạch, mái tôn, nền gạch bông tổng cộng là 550.000.000 đồng.
- 01 nhà bếp nấu ăn, vật liệu xây dựng gồm tường gạch, trụ sắt, mái tôn, nền xi măng, cây. Giá trị xây dựng là 180.000.000 đồng.
- 01 sân ngoài sân bê tông, vật liệu xây dựng gồm: mái kéo, trụ sắt, nền gạch tàu. Tiền vật liệu và công xây dựng là 200.000.000 đồng.
- 01 nhà ở gồm 2 phòng, kết cấu xây dựng gồm tường gạch, mái tôn, nền gạch bông, cửa kính. Tiền vật liệu và công xây dựng là 180.000.000 đồng.
- 01 nhà tôn, cột cây, mái tôn, nền xi măng. Tiền vật liệu và công xây dựng là 120.000.000 đồng.

Sau khi khấu hao tài sản, bà V yêu cầu tòa án buộc bà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà V số tiền xây dựng các công trình trên, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy O trình bày:

Vào 01/5/2017, bà Nguyễn Thị Thúy O và bà Lương Thanh V ký hợp đồng sang nhượng tài sản với giá 400.000.000 đồng và thuê lại mặt bằng địa chỉ 277 là Xuân Oai phường T Quận T với giá là 20.000.000 đồng/tháng. Bà O đã đóng tiền mặt bằng tháng đầu tiên cho bà V là 20.000.000 đồng. Sau đó, bà O bắt đầu kinh doanh. Bà O kinh doanh khoảng 10 ngày thì có bà Nguyễn Thị Cẩm N xuất hiện bảo là đất của bà N và bà N kiện bà O về việc tự ý chiếm đoạt và kinh doanh trên đất của bà N. Bà O gọi điện thoại cho bà V để đối chất với bà N tại Công an phường T, Quận T. Vào thời điểm đó bà V không chứng minh được mình có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay bất cứ giấy tờ gì về lô đất đó cả, còn về phía bà Nguyễn Thị Cẩm N thì đưa ra đầy đủ các giấy tờ chứng cứ căn cứ vào là chủ sở hữu mặt bằng tại số 277 L, phường T, Quận T. Vì vậy bà N buộc bà O phải ký hợp đồng với bà N thì bà N mới cho bà O tiếp tục kinh doanh buôn bán trên đất của bà. Ngày 8/5/2017 bà Nguyễn Thị Cẩm N đã ký cho bà O thuê lại mặt bằng trên với giá 10.000.000 đồng/tháng. Hàng tháng bà O đóng số tiền thuê mặt bằng cho bà N. Sau đó, bà Lương Thanh V có nhiều lần gây rối không cho bà O kinh doanh, sự việc bà O có trình báo công an phường.

Ngày 12/04/2019, khoảng 13 giờ, bà Lương Thanh V dẫn đến một số thanh niên không rõ danh tính vào quán ăn gia đình Dòng Sông Xanh do bà O làm chủ. Nhóm thanh niên do bà V dẫn vào có một số lời lẽ hành vi đe dọa tới nhân viên quán và đuổi hết ra ngoài. Trong lúc đó có hai bàn khách đến ăn tại quán cũng bị nhóm thanh niên đuổi ra ngoài. Sau đó bà V và nhóm thanh niên lấy rào lưới B40 khóa cổng lại không cho nhân viên và bất kỳ ai vào quán. Bà O có trình bày sự việc lên Công an phường T nhờ giải quyết nhưng không ổn thỏa, cổng vẫn bị rào. Ngày 13/4/2019, bà O có kêu nhân viên quay về quán thì khoảng 11 giờ, bà V lại tiếp tục dẫn đám thanh niên không rõ danh tính gồm 6 người tiếp tục xông vào quán, có lời lẽ đe dọa nhân viên và đuổi ra ngoài lấy rào lưới B40 khóa cổng lại. Vào lúc 18 giờ ngày 13/04/2019, anh Cao Trọng Đồng là quản lý và thay mặt bà O trong coi tại quán quay về quán, leo rào vào để trông coi quán và kiểm tra đồ đạc trong quán xem như thế nào thì khoảng 21 giờ 30 phút, bà V và chồng bà V có qua quán hăm dọa và đuổi ra ngoài nhưng anh Đồng không ra.

Vào lúc 9 giờ ngày 14/04/2019, bà Lương Thanh V vẫn tiếp tục dẫn đám thanh niên không rõ danh tính xông vào quán có lời lẽ đe dọa nhân viên và đuổi ra ngoài. Sau đó, bà V có hành vi phá hoại quán của bà O, chiếm đoạt quán, mở cửa cho khách vào quán lấy đồ của bạn Nga bán làm thất thoát tài sản của bà O. Tổng giá trị mà bà V làm thiệt hại quán của bà O là 720.000.000 đồng. Tài sản lúc ban đầu bà O sang quán là 400.000.000 đồng, sau đó, bà O mua sắm thêm, tổng giá trị mua sắm thêm là 200.000.000 đồng. Bà V đã chiếm quán và sang tiếp cho người thứ ba đang sử dụng. Bà O phải ngừng kinh doanh kể từ ngày 12/4/2019, gây tổn thất thu nhập và chi phí lương nhân viên cho bà O. Mỗi ngày tổn thất là 15.000.000 đồng.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và về các thiệt hại mà bà V gây ra cho bà O, bà O không yêu cầu giải quyết, bà O sẽ kiện thành một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng H Trình bày ông cho bà Lương Thanh V kinh doanh trên mặt bằng 277 L, phường T, Quận T vào khoảng cuối năm 2012, ông không nhớ rõ tháng vì ông cho bà V kinh doanh là giúp đỡ cho bà V, chứ ông không có những quyền lợi gì và bà V cũng không có đưa tiền gì cho ông. Sau đó, bà N là chủ sử dụng đất, có làm việc với bà V, mọi quyết định là ở bà N, ông không can thiệp, ông không liên quan gì đến vụ án tranh chấp giữa bà N và bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T trình bày:

Ông là chồng của bà Lương Thanh V. Việc bà V đi kiện bà Thúy O buộc bà O thanh toán 2 tháng tiền nhà mỗi tháng 20.000.000 đồng, tổng cộng hai tháng là 40.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền vật chất trang thiết bị, tổng số tiền là 90.000.000 đồng, ông không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Việc đầu tư vào quán là nguồn tiền chung của hai vợ chồng nhưng ông để cho bà V toàn quyền quyết định và ông không có tranh chấp gì về việc bà V thỏa thuận thuê, sang nhượng quán giữa bà V với chủ đất và người nhận sang nhượng. Về yêu cầu của bà N, yêu cầu Tuyên Hủy hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà V và bạn Nga là vô hiệu; buộc bà V trả lại mặt bằng tại địa chỉ 27 L phường T Quận T ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức Q trình bày:

Tại thời điểm ban Nga thuê mặt bằng của bà V thì ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thúy O hiện nay ông và bạn Nga đang làm thủ tục ly hôn tại tòa án nhân dân quận T. Tiền thuê mặt bằng số 27 L phường T Quận T để kinh doanh là tiền chung của vợ chồng nhưng việc bà O mang tiền đi thuê mặt bằng làm ăn thì ông không biết và cũng không tham gia. Ông không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà Lương Thanh V và bà O. Các tranh chấp khác trong vụ án này trong vụ án này ông cũng không có ý kiến gì và không yêu cầu gì .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu M và bà Lê Thị C trình bày:

Ông bà có thuê mặt bằng của bà Lương Thanh V với diện tích 70 m² tại địa chỉ 277 đường L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 30/6/2020 với giá tiền mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Ông bà đóng tiền thuê cho bà Lương Thanh V. Trước khi tới ở, ông bà có làm hợp đồng với bà V và đặt cọc với số tiền là 3 tháng. Theo hợp đồng, ông bà có sửa chữa và khi nào hết hạn hợp đồng 5 năm, ông bà có quyền tháo dỡ mang đi. Khi tòa án xuống làm việc tại địa chỉ 277 đường L, ông bà mới biết phần đất ông bà thuê đang bị bà N và bà V tranh chấp. Về hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà N và bà V ông bà không có ý kiến gì. Ông bà không yêu cầu tòa án giải quyết hợp đồng thuê giữa ông bà và Vân ký vào ngày 30 tháng 6 năm 2020. Sau khi tòa án giải

quyết xong tranh chấp giữa bà N và bà V, nếu ông bà có tranh chấp hợp đồng cho thuê này thì ông bà sẽ kiện thành một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thành N trình bày:

Ngày 26/10/2021, ông Nguyễn thuê mặt bằng quán tại địa chỉ 277 L, phường T, Quận T (thành phố T) theo tờ bản đồ số 3 thửa 280 với diện tích 3000 m² từ bà Lương Thanh V, số CMND 079187017838, mục đích kinh doanh, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/12/2021 đến ngày 01/12/2026.

Trước khi mặt bằng đã bỏ không hoang tàn xuống cấp, ông đầu tư cải tạo ao hồ (hút bùn, dọn ao, trồng trụ giăng lưới và thả cá) sửa chữa 03 chòi và thay mới 1 chòi, 1 sánh lớn 120 m², làm mới toàn bộ hệ thống điện, nước (chân bồn cao 5m, hệ thống lọc nước) .v.v.

Ông Nguyễn mong muốn được tiếp tục kinh doanh hết hạn hợp đồng thuê (dù là thuê của bà V hay chủ đất)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc N: Bà O là vợ ông Nguyễn. Bà O có lời trình bày giống ông Nguyễn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1192/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 và Quyết định sửa chữa bổ sung quyết định số 4147/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N:

- Buộc bà Lương Thanh V giao trả lại phần diện tích đất thuê và tài sản gắn liền với đất đối với khu đất diện tích 2.325,8 m², thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại số 277 đường L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00392/QSDĐ ngày 29/12/1998 do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Cẩm N ngày 23/01/2013, theo như bản vẽ hiện trạng, vị trí ngày 11/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Cẩm N. Bà N có nghĩa vụ chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý đất đai khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/5/2017 giữa bà Lương Thanh V và bà Nguyễn Thị Thúy O là vô hiệu.

Buộc bà Lương Thanh V trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O số tiền sang nhượng mặt bằng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và số tiền bà O đã trả tiền thuê mặt bằng cho bà V 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Tổng số tiền bà V phải trả cho bà O là 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thanh V về việc buộc bà Nguyễn Thị Cẩm N bồi thường số tiền xây dựng, sửa chữa 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, bị đơn bà Lương Thanh V kháng cáo đối với bản án số 1192/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29 tháng 4 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 257/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án số 1192/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Lương Thanh V giữ nguyên toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Nguyễn Thị Cẩm N bồi thường cho bà số tiền xây dựng, sửa chữa theo chứng thư thẩm định làm tròn là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Đồng thời, không đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O số tiền sang nhượng mặt bằng là 400.000.000 đồng và 01 tháng tiền thuê mặt bằng 20.000.000 đồng, tổng cộng là 420.000.000 đồng.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Lương Thanh V giao trả lại mặt bằng theo Bản vẽ hiện trạng, vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/10/2019. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà V về việc buộc bà Nguyễn Thị Cẩm N bồi thường số tiền xây dựng, sửa chữa theo chứng thư thẩm định làm tròn là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Nguyên đơn đồng ý ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật bà V giao trả lại nhà đất trống sẽ đồng ý hỗ trợ cho bà V số tiền 150.000.000 đồng để di dời những vật dụng trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy O có ông Cao Trọng Đồng là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V về việc không đồng ý trả lại cho bà O số tiền 420.000.000 đồng đã nhận của bà O gồm 400.000.000 đồng tiền sang nhượng mặt bằng và 20.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng tháng đầu tiên. Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên phần bản án sơ thẩm về việc tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày

01/5/2017 giữa bà Lương Thanh V và bà Nguyễn Thị Thúy O là vô hiệu, bà V phải trả lại cho bà O số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng. Ông thống nhất với bà V việc bà O sử dụng tài sản và các thiết bị của bà V từ tháng 5/2017 đến tháng 4/2019.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị gồm các nội dung tại các mục 2, 4, 5, 6 và giữ một phần kháng nghị đối với các nội dung số 1, 3 của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 257/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử, đình chỉ đối với các nội dung kháng nghị do Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút. Chấp nhận một phần kháng nghị còn lại của Quyết định kháng nghị số 257/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

Xét, yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thanh V:

- Đối với việc bà V yêu cầu bà N phải trả lại tiền xây dựng, sửa chữa công trình trên đất là 800.000.000 đồng: Bà N đã sử dụng cho bà O thuê từ tháng 5/2017 đến tháng 5/2019 là 2 năm. Từ tháng 5/2019 đến nay bà V đã lấy mặt bằng, giữ các tài sản cho bà O thuê. Như vậy, từ 5/2017 đến nay khoảng 5,5 năm, trong đó bà N sử dụng tài sản do bà V đầu tư thêm để cho bà O thuê là 2 năm. Nên có căn cứ buộc bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V số tiền sửa chữa, xây dựng công trình trên đất khoảng từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng và buộc bà V giao trả toàn bộ phần diện tích đất thuê và tài sản trên đất là phù hợp và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên, cũng như đảm bảo cho việc thi hành án. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 150.000.000 đồng tiền chi phí sửa chữa, xây dựng công trình trên đất phù hợp với nhận định nên ghi nhận.

- Đối với yêu cầu không đồng ý trả lại cho bà O số tiền sang nhượng mặt bằng là 400.000.000 đồng và 01 tháng tiền thuê mặt bằng 20.000.000 đồng, tổng cộng là 420.000.000 đồng, nhận thấy: Tháng 4/2019 bà V tự ý lấy lại mặt bằng và giữ tài sản nên bà O không kinh doanh được là thiệt hại cho bà O lỗi của bà V. Nhưng bà O cũng đã sử dụng tài sản để kinh doanh tròn 02 năm nên có khấu hao, hao mòn nhất định. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên xét thấy cần buộc bà V trả lại cho bà O 50% giá trị tài sản bà O đã sang nhượng của bà V là 200.000.000 đồng là phù hợp thực tế và phù hợp theo thỏa thuận.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lương Thanh V.

Bản án sơ thẩm tuyên về án phí dân sự sơ thẩm có sai sót về số tiền tạm ứng án phí bà N nộp theo biên lai số AA/2016/0003269 ngày 06/9/2017 của Chi cục Thi hành án Quận T là 300.000 đồng nhưng bản án tuyên hoàn trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng nên cần phải sửa chữa.

Ngoài ra, Bản án tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án không đúng theo Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên cần sửa chữa.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1192/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên bà Lương Thanh V không phải chịu và được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về hình thức và tố tụng:

[1.1] Về hình thức: Ngày 14 tháng 4 năm 2022, bị đơn bà Lương Thanh V có Đơn kháng cáo và ngày 29 tháng 4 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 257/QĐ-VKS-DS. Căn cứ khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự kháng cáo của bà Lương Thanh V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn luật định hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức Q, ông Đỗ Thành N, bà Nguyễn Thị Ngọc N có đơn xin vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T, ông Nguyễn Hoàng H, ông Lê Hữu M, bà Lê Thị C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Đỗ Thành N và bà Nguyễn Thị Ngọc N tại bản tự khai ngày 23/11/2022 trình bày giữ nguyên những nội dung đã trình bày theo bản tự khai tại Tòa án án cấp sơ thẩm và xác định không tranh chấp trong vụ án này. Do đó, Tòa án xác định ông Nguyễn, bà O là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Diện tích 2.325,8 m², thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 277 đường L, phường T, Quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của mẹ bà N là bà Nguyễn Thị Bảo Khang. Khi mẹ bà N còn sống, có kinh doanh trên mặt bằng này với tên quán là “Dòng Sông Xanh”. Năm 2010, mẹ bà N chết, em bà N là ông Nguyễn Hoàng H sinh sống và trong coi mảnh đất này.

Sau khi hoàn tất các thủ tục về thừa kế, ngày 23/01/2013, bà Nguyễn Thị Cẩm N được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S&B 957653 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00279 QSDĐ/TNP.A ngày 28/8/2001 do UBND Quận T đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bảo Khang.

Hiện nay, khu đất nằm trong ranh Dự án khu công nghệ cao thành phố theo Quyết định số 2666/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T và quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác nhận, thì khu đất chưa bàn giao cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T, vẫn thuộc quyền quản lý của bà N.

Trong quá trình sử dụng đất ông Hà đã đồng ý cho bà Lương Thanh V thuê mở quán ăn trên phần đất này. Ông Hà và bà V chỉ thỏa thuận bằng lời nói về việc cho thuê mặt bằng và không ký kết giấy tờ.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lương Thanh V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm N bồi thường cho bà số tiền xây dựng, sửa chữa:

Theo đơn yêu cầu phản tố, bà V yêu cầu bà N phải bồi thường số tiền bà đã bỏ ra xây dựng, sửa chữa các công trình trên đất là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà N đã xác định lại việc yêu cầu bồi thường số tiền làm tròn là 400.000.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 213.1020/CT-SAG ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá SAG, những công trình xây dựng sửa chữa do bà V thực hiện (theo sự hướng dẫn của bà V).

Xét, việc bà Lương Thanh V thuê diện tích 2.325,8m², thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 277 đường L, phường T, Quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Nguyễn Hoàng H là anh trai của bà Nguyễn Thị Cẩm N. Quá trình thuê chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập thành văn bản, không công chứng, chứng thực theo quy định nên vi phạm về hình thức hợp đồng quy định tại Điều 401, Điều 689, Điều 703 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau ngày 23/01/2013, thời điểm bà N được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc bà V thuê đất cũng không có sự đồng ý của bà N là chủ sử dụng đất. Bà V có thực hiện việc trả tiền thuê mặt bằng cho bà N

nhưng bà N cũng liên tục yêu cầu bà N phải trả lại mặt bằng. Do đó, giao dịch giữa bà N và bà V là vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình sử dụng, bà V tiến hành xây dựng, sửa chữa vẫn không hỏi ý kiến của bà N là vi phạm nghĩa vụ bảo quản tài sản thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 487 Bộ luật dân sự năm 2005.

Bà V đầu tư, sửa chữa tài sản trên thửa đất trên từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc đầu tư, sửa chữa của bà V không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép cải tạo sửa chữa công trình theo quy định của pháp luật. Do đó căn cứ Điều 36, Khoản 2 Điều 43, Điều 74 Luật đất đai năm 2003; Điều 6 Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012; Điều 57, Điều 74, Điều 92 Luật đất đai năm 2013, Điều 6 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017: các tài sản trên đất mà bà V cải tạo sửa chữa là vi phạm buộc phải tháo dỡ; khi nhà nước thu hồi đất sẽ không được bồi thường tài sản gắn liền với đất. Do đó, bà N cũng không được nhận giá trị của các tài sản này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lương Thanh V yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm N hỗ trợ cho bà số tiền 200.000.000 đồng để di dời tài sản nhưng bà N chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà V số tiền 150.000.000 đồng để di dời ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu không đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O số tiền sang nhượng mặt bằng là 400.000.000 đồng và 01 tháng tiền thuê mặt bằng 20.000.000 đồng, tổng cộng là 420.000.000 đồng, nhận thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/05/2017 giữa bà Lương Thanh V và bà Nguyễn Thị Thúy O là vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là chưa phù hợp. Theo hồ sơ vụ án, bà V sang mặt bằng cho bà O kinh doanh với giá trị hợp đồng là 400.000.000 đồng, thực tế đây là số tiền sang nhượng tài sản để kinh doanh gồm thiết bị dùng hiện có như thỏa thuận gồm bàn ghế, chén đĩa, vật dụng tài sản... (theo điểm 4.1.2 Điều 4 Hợp đồng).

Tuy nhiên, đến tháng 4/2019 bà V đã lấy lại các tài sản để kinh doanh như trên từ bà O. Căn cứ theo Điều 2 của Hợp đồng quy định về thời hạn thuê mặt bằng là 5 năm từ ngày 01/5/2017 đến hết ngày 01/5/2022 và Điều 3 của Hợp đồng quy định về phương thức thanh toán năm thứ hai mà bà N thu hồi mặt bằng thì phải thanh toán lại cho bà O 50% giá trị ban đầu. Do đó, bà N chỉ phải trả cho bà O số tiền 20.000.000 đồng là tiền thuê mặt bằng 01 tháng đã nhận và 200.000.000 đồng tiền sang tài sản để kinh doanh. Tổng cộng bà V phải trả lại cho bà O số tiền 220.000.000 đồng.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lương Thanh V về việc trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O số tiền 220.000.000 đồng.

[2.3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 257/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2022:

[2.3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị gồm các nội dung tại các mục 2, 4, 5, 6 của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 257/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đình chỉ đối với các nội dung kháng nghị do Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút.

[2.3.2] Đối với nội dung kháng nghị tại mục 1 của Quyết định kháng nghị về việc bà N không yêu cầu bà V phải trả toàn bộ tài sản hiện có trên đất, mà chỉ yêu cầu phải trả lại tài sản trên đất đã có sẵn từ trước khi bà V sử dụng mặt bằng tại số 277 L, phường T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Lương Thanh V giao trả lại phần diện tích đất thuê và tài sản gắn liền với đất đối với khu đất diện tích 2.325,8m², theo như bản vẽ hiện trạng, vị trí ngày 11/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là vượt quá yêu cầu của nguyên đơn. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16/11/2020 thì hiện tài sản trên đất chỉ còn 6 nhà chòi, thiếu 02 mái lá nhỏ so với tài sản theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/10/2019. Như vậy, việc Tòa án tuyên buộc bà V phải giao trả lại tài sản trên đất cho bà N khi có một số tài sản không còn, sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo bản vẽ hiện trạng, vị trí ngày 11/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2020 thì so với bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 10/10/2019 có sự thay đổi: mái lá số 03 (tại vị trí số 03) đã bị tháo dỡ và có thêm mái che nối liền giữa mái tôn (vị trí số 12) đến mái lá (vị trí số 9) kéo ngang qua ao tới hết đất, thêm 02 trụ cổng, 03 đèn chiếu sáng biển hiệu, coi nới diện tích mái tôn 15 (vị trí số 15) phần đuôi bằng với tường gạch mái tôn (vị trí số 4) phủ ngang một phần vị trí đất trống số 20. Tài sản trên đất theo bản đồ đo vẽ hiện trạng, vị trí ngày 11/10/2019 đã có biến động nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà V phải giao trả lại tài sản trên đất cho bà N theo Bản đồ đo vẽ hiện trạng, vị trí ngày 11/10/2019 sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án nên nội dung kháng nghị này là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thống nhất các công trình vật kiến trúc trên đất còn lại giống với phụ lục 1a của Chứng thư thẩm định giá số 213.1020/CT-SAG ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá SAG.

Vì vậy, bà Lương Thanh V phải trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm N quyền sử dụng đất và các công trình vật kiến trúc trên đất theo phụ lục 1a của Chứng thư thẩm định giá số 213.1020/CT-SAG ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá SAG là đúng theo quy định của pháp luật.

[3.3.3] Đối với nội dung kháng nghị tại mục 3 của Quyết định kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định giao dịch giữa bà N và bà V là vô

hiệu, mà cho rằng bà V đã vi phạm nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê nên căn cứ Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2015 bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với bà V và căn cứ Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 bà N không phải trả lại tiền cơ sở vật chất mà bà V đã đầu tư sửa chữa, xây dựng là không đúng.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định, thỏa thuận cho thuê mặt bằng giữa ông Hà - bà V và giữa bà N - bà V vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 128 Luật đất đai năm 2003 nên vô hiệu theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng là vô hiệu nên không có hiệu lực ngay thời điểm ký kết, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, bà V phải có nghĩa vụ trả lại mặt bằng cho bà N và bà N hỗ trợ cho bà V 150.000.000 đồng tiền di dời là có căn cứ nên chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá do bà Lương Thanh V chịu và đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên bà Lương Thanh V không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

Đình chỉ một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lương Thanh V.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N.

Buộc bà Lương Thanh V giao trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm N quyền sử dụng đất có diện tích 2.325,8 m², thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại địa chỉ số 277 đường L, phường T, Quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S&B 957653 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00279 QSDĐ/TNP.A ngày 28/8/2001 được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm N ngày 23/01/2013 và các công trình vật kiến trúc trên đất theo phụ lục 1a của Chứng thư thẩm định giá số 213.1020/CT-SAG ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá SAG.

Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/5/2017 giữa bà Lương Thanh V và bà Nguyễn Thị Thúy O là vô hiệu

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Cẩm N hỗ trợ 150.000.000 đồng cho bà Lương Thanh V. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lương Thanh V về việc buộc bà Nguyễn Thị Cẩm N bồi thường số tiền xây dựng, sửa chữa mặt bằng 400.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thúy O.

Buộc bà Lương Thanh V trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy O số tiền bà O đã trả tiền thuê mặt bằng cho bà V 20.000.000 đồng, và 200.000.000 đồng tiền sang nhượng tài sản.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà O buộc bà V trả lại số tiền sang nhượng tài sản là 200.000.000 đồng.

Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc thanh toán các khoản tiền nêu trên; thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003269 ngày 06/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T (nay là thành phố T).

Bà Lương Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu trả lại mặt bằng và 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/5/2017 vô hiệu của bà Nguyễn Thị Cẩm N được chấp nhận; án phí 11.000.000 đồng đối với số tiền 220.000.000 đồng phải trả cho bà O. Tổng cộng bà V phải chịu 11.600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 18.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0013248 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T (nay là thành phố T). Bà Lương Thanh V được nhận lại số tiền 6.400.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Lương Thanh V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.250.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003075 ngày 21/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T (nay là thành phố T).

Hoàn trả cho bà Lương Thanh V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 6.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2017/0039022 ngày 11/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T (nay là thành phố T).

Hoàn trả cho bà Lương Thanh V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 21.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0039689 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T (nay là thành phố T).

Bà Nguyễn Thị Thúy O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng. Nộp tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Về chi phí tố tụng: Chí phí thẩm định giá do bà Lương Thanh V chịu và đã thực hiện xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Lương Thanh V số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0026910 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T (nay là thành phố T).

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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND TP T;
- Chi cục THADS TP.T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

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

Trần Thị Kim Quy

