TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 163/2021/DS-PT
Ngày: 26- 4-2021
V/v tranh chấp: "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, vay tài sản, mua bán tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: 1/ Ông Huỳnh Văn Ngoan

2/ Ông Huỳnh Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông L Hữu Nghĩa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 422/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp "hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, vay tài sản và mua bán tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2020/DS-ST ngày 20 tháng 07 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 501/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Tấn L, sinh năm 1958; (vắng mặt)
Địa chỉ: lô 1 B2, khu dân cư H, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền: Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (có mặt);
Địa chỉ: số 125/3 L, tổ 10, khu phố 8, phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Nguyễn Hồng Ch, sinh năm 1975; (vắng mặt)
Địa chỉ: số 379 ô 1, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền: Võ Trọng K, sinh năm 1978 (có mặt);
Địa chỉ: số 7/11 P, phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Hồ Thị H, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phan Thị Thùy N, sinh năm 1967 (có văn bản xin vắng mặt)
Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 2001 (có văn bản xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ: lô 1 B2, khu dân cư L, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Tấn L và bị đơn Nguyễn Hồng Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Tấn L là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào ngày 01/11/2014, ông Nguyễn Tấn L và anh Nguyễn Hồng Ch có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang: Diện tích 15m x dài 27m, tổng cộng là 405m^2; Thời hạn thuê quyền sử dụng đất: 10 năm từ ngày 01/11/2014 đến ngày 01/11/2024, mục đích là kinh doanh; Giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng, năm thứ 3 tăng với giá 1.800.000 đồng, sau đó cứ mỗi năm tăng 300.000 đồng đến khi kết thúc hợp đồng.

Ngày 01/02/2015, anh Ch và ông L tiếp tục ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang: Diện tích 5m x dài 27m = 135m^2; Thời hạn thuê quyền sử dụng: 10 năm từ ngày 01/02/2015 đến ngày 01/02/2025, mục đích là kinh doanh phòng tập thể hình; Giá thuê đất là 600.000 đồng/tháng, mỗi năm tăng thêm là 100.000 đồng cho đến khi kết thúc hợp đồng; Tất cả các chi phí điện nước, tiền thuê đất trả vào ngày 01 dương lịch hàng tháng.

Anh Ch chỉ thực hiện đúng thỏa thuận thuê đất chỉ trong 17 tháng rồi không trả tiền điện, tiền nước và tiền thuê quyền sử dụng đất tính từ tháng 5/2016 đến tháng 10/2016 thì anh Ch còn nợ số tiền 54.947.000 đồng, anh Ch có viết biên nhận và ký tên;

Trong khoảng thời gian trên, anh Ch có vay nhiều lần tiền của ông L cụ thể như sau: Ngày 28/12/2014, anh Ch vay 100.000.000 đồng; Ngày 15/3/2015, anh Ch vay 60.000.000 đồng; Ngày 04/5/2015, anh Ch vay 50.000.000 đồng; Tổng cộng là 210.000.000 đồng;

Thỏa thuận lãi suất 3%, hai bên có lập biên nhận vay tiền, anh Ch có ký tên, ông L có nhận tiền lãi được 28.000.000 đồng, từ tháng 11/2016 đến thời điểm hiện tại anh Ch không trả vốn và lãi theo thỏa thuận.

Ngày 20/4/2015, ông L có bán cho anh Ch 01 xe mô tô với giá 24.000.000 đồng, anh Ch trả được 7.000.000 đồng, còn nợ lại 17.000.000 đồng;

Tổng cộng anh Ch còn nợ ông L số tiền 292.547.000 đồng. Ông L yêu cầu anh Ch phải trả số tiền trên một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 17/11/2017, ông L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh Ch phải trả số tiền thuê đất của 2m dư ra mà anh Ch tự lấn chiếm để xây nhà vệ sinh là 300.000 đồng/tháng tính từ tháng 11/2014 đến tháng 11/2017 là 36 tháng thành tiền là

10.800.000 đồng. Thực hiện trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, từ tháng 11/2016, mặc dù anh Ch không kinh doanh phòng tập thể hình nhưng anh Ch vẫn ở sinh sống tại phần đất thuê này nên ông L yêu cầu anh Ch phải trả tiền thuê đất với giá 2.200.000 đồng/tháng đến tháng 11/2017 thành tiền là 26.400.000 đồng. Thực hiện trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật;

Đối với phần nhà vệ sinh do anh Ch tự xây thêm ngoài hợp đồng, anh Ch có nghĩa vụ tự tháo dỡ di dời phần nhà vệ sinh đi nơi khác; Các bảng hiệu của phòng tập thể hình anh Ch phải di dời di nơi khác, khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hồng Ch là ông Võ Trọng K trình bày: Ngày 01/11/2014, anh Ch và ông L có ký hợp đồng thuê đất diện tích 405m^2 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Mục đích thuê là cất nhà kinh doanh, thời hạn thuê là 10 năm;

Ngày 01/02/2015, anh Ch và ông L tiếp tục ký hợp đồng thuê đất diện tích 135m^2 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Mục đích thuê là cất nhà kinh doanh, thời hạn thuê là 10 năm. Hợp đồng này anh Ch sang nhượng lại của bà Huỳnh Thị L (đã bồi thường 10.000.000 đồng tiền sang lấp mặt bằng cho bà L);

Sau khi ký 02 hợp đồng thuê đất trên, anh Ch tiến hành sang lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở và mở phòng tập thể hình Sức Sống Mới. Tổng chi phí sang lấp và xây dựng là 575.765.000 đồng.

Trong quá trình xây dựng phòng tập, ông L có cho anh Ch mượn số tiền 210.000.000 đồng, lãi suất từ 3% - 4%/tháng, cụ thể:

Ngày 28/12/2014, anh Ch vay 100.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, mỗi tháng đóng cho ông L 3.000.000 đồng. Từ tháng 01/2015 đến tháng 4/2016, anh Ch đóng 16 tháng tiền lãi, thành tiền là 48.000.000 đồng.

Ngày 15/3/2015, anh Ch vay 60.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, mỗi tháng đóng cho ông L 2.400.000 đồng. Từ tháng 4/2015 đến tháng 8/2016, anh Ch đóng 15 tháng tiền lãi, thành tiền là 36.000.000 đồng.

Ngày 04/5/2015, anh Ch vay 50.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, mỗi tháng đóng cho ông L 2.000.000 đồng. Từ tháng 6/2015 đến tháng 4/2016, anh Ch đóng 11 tháng tiền lãi, thành tiền là 22.000.000 đồng.

Tổng cộng anh Ch đã đóng cho ông L số tiền lãi là 106.000.000 đồng. Do đã trả tiền lãi quá cao nên anh Ch yêu cầu được cấn trừ số tiền 106.000.000 đồng vào tiền vốn đã vay 210.000.000 đồng của ông L.

Đối với số tiền thuê đất, tiền điện từ tháng 5/2016 đến tháng 10/2016 với số tiền 65.547.000 đồng là không đúng bởi vì:

Tiền điện từ tháng 5/2016 đến tháng 9/2016 chưa đóng cho ông L tổng số là 9.379.000 đồng, cụ thể: Tháng 5/2016 nợ 2.358.000 đồng; tháng 6/2016 nợ 2.055.000 đồng; tháng 7/2016 nợ 2.070.000 đồng; tháng 8/2016 nợ là 1.896.000 đồng; tháng

9/2016 tính đến ngày 17/9/2016 là 1.000.000 đồng.

Tiền thuê đất từ tháng 5/2016 đến tháng 9/2016 chưa đóng là 9.900.000 đồng, cụ thể: Tháng 5/2016 nợ 2.200.000 đồng; tháng 6/2016 nợ 2.200.000 đồng; tháng 7/2016 nợ 2.200.000 đồng; tháng 8/2016 nợ 1.100.000 đồng; tháng 9/2016 tính đến ngày 17/9/2016 là 1.100.000 đồng.

Như vậy tiền điện, tiền thuê đất anh Ch còn thiếu ông L là 19.279.000 đồng. Nay anh Ch đồng ý trả số tiền 19.279.000 đồng, không đồng ý trả số tiền 65.547.000 đồng.

Về yêu cầu trả tiền mua xe trả góp của ông L: Anh Ch thống nhất có mua xe gắn máy trả góp của ông L với số tiền là 18.000.000 đồng, nhưng do trả góp nên tính là 24.000.000 đồng. Từ tháng 4/2015 đến tháng 11/2015 anh góp cho ông L 1.000.000 đồng/tháng x 16 tháng thành tiền là 16.000.000 đồng. Từ tháng 12/2015 đến tháng 4/2016 anh Ch góp cho ông L 1.000.000 đồng/tháng x 05 tháng thành tiền là 5.000.000 đồng. Tổng cộng góp được 21.000.000 đồng. Anh Ch đồng ý trả cho ông L số tiền còn lại là 3.000.000 đồng.

Ngày 14/12/2016, anh Nguyễn Hồng Ch có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/11/2014 và ngày 01/02/2015 giữa anh Ch và ông L.

Buộc ông Nguyễn Tấn L phải bồi thường tiền sang lấp mặt bằng là 27.500.000 đồng;

Buộc ông L bồi thường tiền xây dựng trên đất số tiền 548.265.000 đồng.

Do kinh doanh và làm ăn khó khăn nên anh Ch có nợ tiền thuê đất, tiền điện, tiền nước, tiền lãi tính đến tháng 9/2016, anh Ch có làm giấy nợ và hứa trả số tiền 54.947.000 đồng vào ngày 30/9/2016 nhưng đến ngày 17/9/2016 ông L khóa cửa, cắt điện phòng tập thể hình Sức Sống Mới, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Ch. Hàng tháng doanh thu từ phòng tập là 16.921.667 đồng, anh Ch yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L phải bồi thường về việc ngưng hoạt động phòng tập Sức Sống Mới với số tiền 16.921.667 đồng từ ngày 17/9/2016 đến khi Tòa xét xử;

Buộc ông L cấn trừ số tiền 106.000.000 đồng anh Ch đã đóng cho ông L vào tiền vay 210.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H trình bày: Vào năm 2015, anh Nguyễn Hồng Ch có ý định sang nhượng cho bà phòng tập thể hình Sức sống mới với giá 850.000.000 đồng, bà H đã đưa cho anh Ch 10.000.000đồng tiền cọc, sau đó bà H tiến hành xây dựng quán hủ tiếu kế bên phòng tập để kinh doanh thêm. Năm 2016, anh Ch thỏa thuận lại với bà H chuyển nhượng phòng tập thể hình với giá 650.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 19 (không nhớ rõ thời gian) bà H đã giao trước cho anh Ch 500.000.000 đồng, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng giao vào năm sau. Nhưng bà H chưa kịp giao tiền cho anh Ch thì bị ông L ngăn cản và bà H có viết giấy xác nhận cho ông L. Hiện nay, anh Ch vẫn chưa trả lại tiền cọc cho bà H.

Bà H chỉ là người biết sự việc và có thỏa thuận với anh Ch nếu không sang nhượng

được thì tiền đặt cọc xem như là tiền anh Ch mượn. Nay bà H không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp bà H sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 147/2020/DS-ST ngày 20 tháng 07 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng:

Áp dụng các điều 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 713, 471, 473, 474, 476, 428, 438 Bộ luật Dân Sự năm 2005 và các điều 357, 468, 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 92, 147, 220, 227, 228, 233, 235, 244 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L về hợp đồng vay tài sản;

Buộc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền vay 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng) và tiền lãi 77.401.800 đồng (bảy mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ một ngàn, tám trăm đồng);

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L về hợp đồng mua bán tài sản;

Buộc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền vay 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng);

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn L và anh Nguyễn Hồng Ch hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/11/2014, ngày 01/02/2015 giữa anh Nguyễn Hồng Ch và ông Nguyễn Tấn L.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với số tiền 54.947.000 đồng;

Buộc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền

54.947.000 đồng (năm mươi bốn triệu, chín trăm bốn mươi bảy đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về giải quyết hậu quả hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn L và anh Nguyễn Hồng Ch:

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về bồi thường thiệt hại doanh thu bị mất:

Buộc ông Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng Ch số tiền 15.229.500 đồng (mười lăm triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn, năm trăm đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L về bồi thường thu nhập từ tiền thuê đất bị mất:

Buộc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền 81.232.666 đồng (tám mươi mốt triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về việc ông Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ hoàn lại giá trị các công trình xây dựng trên đất theo biên bản định giá ngày 28/7/2017:

Buộc ông Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng Ch số tiền 506.708.700 đồng (năm trăm lẻ sáu triệu, bảy trăm lẻ tám ngàn, bảy trăm đồng)

Ông Nguyễn Tấn L được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá tài sản ngày 19/7/2019 gồm những tài sản sau: 01 Nhà: diện tích 315,5 m^2, kết cấu cột bê tông, nền xi măng, vách tường, trần Primma và thạch cao, đỡ mái quy cách, mái tole, cửa kéo (05 cửa), không khu phụ; 01 Mái che phía sau: diện tích 10m^2, kết cấu nền xi măng, mái tole; 01 Mái che phía trước: diện tích 63,3m^2, kết cấu nền gạch ceramic, mái tole; Nền gạch ceramic, phòng tập nữ, phòng ở: diện tích 114,45m^2; Gạch dán chân tường: diện tích 24,7m^2; Đường đi bê tông: diện tích: 38,4m^2; Giấy dán tường; Đường bê tông phía sau: diện tích: 17,55m^2; Kiếng tráng thủy; Ống thoát nước nhựa dài 16m; 01 Điện kế chính; 01 Đồng hồ nước chính; Gạch dán nhà vệ sinh: diện tích 27,2m^2; Hầm tự hoại: 02 cái trong nhà chính; 02 nhà vệ sinh: diện tích 9,9m^2, kết cấu: nền gạch ceramic, vách tường, có một vách nhờ, không cột, trần primma, đỡ mái quy cách, mái tole; Gạch dán nhà vệ sinh: diện tích 16 m^2; 01 Hầm tự hoại; Tường gạch; Kệ bê tông 01: dài 2,2m, ngang 0,66m, cao 0,66m; Kệ bê tông 02: dài 01m, ngang 0,6m, cao 0,66m; Mặt dal của 02 kệ bê tông: thể tích 0,123m^3.

Thời gian thực hiện trả tiền một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Hồng Ch có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch, ông Nguyễn Tấn L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng

tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L về việc anh Nguyễn Hồng Ch phải trả số tiền thuê đất của 2m dư ra mà anh Ch tự lấn chiếm để xây nhà vệ sinh là 300.000 đồng/tháng tính từ tháng 11/2014 đến tháng 11/2017 là 36 tháng thành tiền là 10.800.000 đồng;

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L về việc anh Nguyễn Hồng Ch trả tiền điện, nước 10.600.000 đồng;

Đình chỉ đối với yêu cầu của anh Nguyễn Hồng Ch về việc buộc ông Nguyễn Tấn L phải bồi thường tiền sang lấp mặt bằng là 27.500.000 đồng;

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu phản tố: Nguyên đơn, bị đơn được quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ theo khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày bị đơn 23/7/2020 Nguyễn Hồng Ch kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 03 tháng 8 năm 2020 nguyên đơn Nguyễn Tấn L có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh Ch phải thảo dở di dời tài sản đã xây dựng trên phần đất thuê mà ông L không phải bồi thường giá trị tài sản cho anh Ch.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: yêu cầu kháng cáo của anh Ch về yêu cầu tính lại lãi suất là có căn cứ vì tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn thừa nhận đã nhận số tiền lãi là 106.000.000 đồng. Yêu cầu tính lại số tiền xe được là có căn cứ. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông L không đồng ý trả số tiền xây dựng là có căn cứ, vì đất cho thuê là đất nông nghiệp, không chuyển mục đích sử dụng, khi anh Lâm xây dựng không có giấy phép xây dựng, trong hợp đồng không thỏa thuận việc giải quyết tài sản khi hủy hợp đồng và người hủy hợp đồng là anh Ch. Các phần khác giữ nguyên án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L, yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Hồng Ch là yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản, bồi thường thiệt hại tài sản xây dựng trên đất, bồi thường thiệt hại mất thu nhập. Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và mua bán tài sản" được quy định tại Điều 703, Điều 471 và Điều 428 Bộ luật Dân Sự năm 2005 là chưa đầy đủ, phải xác định thêm còn quan hệ tranh là yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo quy định tại Điều 604 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2] thẩm quyền giải quyết: bị đơn anh Ch cư trú tại huyện C, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại khoản 3 Điều 26, 33, 35 Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phan Thị Thuỳ N, chị Nguyễn Thị Kim Ng, có văn bản xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân Sự xét xử vắng mặt bà N, chị Ngân.

[4] Đơn kháng cáo của ông L và anh Ch đúng thời hạn và quy định tại điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của của ông Nguyễn Tấn L về việc đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh Ch phải thảo dở di dời tài sản đã xây dựng trên phần đất thuê mà ông L không phải bồi thường giá trị tài sản cho anh Ch.

Yêu cầu phản tố của anh Ch yêu cầu ông L phải bồi thường tiền xây dựng trên đất số tiền 548.265.000 đồng.

Căn cứ vào lời trình bày của ông L cũng như của anh Ch thì vào ngày 01/11/2014, ông Nguyễn Tấn L và anh Nguyễn Hồng Ch có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang: Diện tích 15m x dài 27m, tổng cộng là 405m2; Thời hạn thuê quyền sử dụng đất: 10 năm từ ngày 01/11/2014 đến ngày 01/11/2024, mục đích là kinh doanh; Giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng, năm thứ 3 tăng với giá 1.800.000 đồng, sau đó cứ mỗi năm tăng 300.000 đồng đến khi kết thúc hợp đồng;

Ngày 01/02/2015, anh Ch và ông L tiếp tục ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang: Diện tích 5m x dài 27m = 135m2; Thời hạn thuê quyền sử dụng: 10 năm từ ngày 01/02/2015 đến ngày 01/02/2025, mục đích là kinh doanh phòng tập thể hình; Giá thuê đất là 600.000 đồng/tháng, mỗi năm tăng thêm là 100.000 đồng cho đến khi kết thúc hợp đồng;

Tất cả các chi phí điện, nước, tiền thuê đất trả vào ngày 01 dương lịch hàng tháng.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/11/2014 và ngày 01/02/2015 giữa ông Nguyễn Tấn L và anh Nguyễn Hồng Ch cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh Ch đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và các chi phí phát sinh nhiều lần nên đầu tháng 09/2016, anh Ch có viết giấy hẹn,

tổng kết số tiền thuê đất, tiền lãi còn nợ ông L là 54.947.000 đồng và hẹn ngày 30/9/2016 sẽ trả số tiền trên.

Giấy hẹn trên là do anh Ch viết, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của ông L thừa nhận giấy hẹn trên là do ông L giữ và nộp cho tòa án. Nội dung giấy hẹn là anh Ch hẹn trả số tiền tiền thuê còn thiếu đến ngày 30/9/2016, ông L giữ giấy hẹn nhưng ông L không có ý kiến gì hay không có văn bản nào về việc không đồng ý cho anh Ch nợ đến 30/9/2016 trả, ông L giữ giấy hẹn như vậy là mặc nhiên ông L đã đồng ý cho anh Ch trả số tiền thuê nhà còn nợ đến ngày 30/9/2016. Nhưng 17/9/2016 ông L đã tự ý đóng cửa, không thông báo cho anh Ch biết về việc đóng cửa, trước khi đóng cửa cũng không thông báo gì về việc không đồng ý cho trả đến 30/9/2016. Do ông L đóng cửa nên anh Ch không thể hoạt động phòng tập thể hình được, đã ảnh hưởng đến việc kinh doanh của anh Ch, anh Ch kinh doanh hoạt động thể hình, mọi người đăng ký tập theo tháng, việc đóng cửa dẫn đến phải ngưng tập, thiệt hại cho hoạt động kinh doanh của anh Ch. Chính việc ông L đóng của phòng tập trước ngày thỏa thuận anh Ch trả tiền 30/9/2016 dẫn đến hai bên xảy ra tranh chấp và anh Ch không hoạt động mới yêu cầu hủy hợp đồng. Theo hợp đồng không thỏa thuận trường hợp hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì tài sản đầu tư trên đất giải quyết như thế nào. Anh Ch ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thời hạn mười năm nên anh Ch mới đầu tư cơ sở vật chất kiêng cố, hiện nay nhà xưởng anh Ch đầu tư không thể tháo dỡ di dời. Do đó ông L có lỗi trong việc đóng cửa phòng tập và hiện nay hai bên hủy hợp đồng thiệt hại của anh Ch là khoảng đầu tư xây dựng trên đất, do hủy hợp đồng giao trả lại cho ông L phần diện tích đất thuê, nên ông L nhận tài sản phần đầu tư xây dựng trên đất của anh Ch và hoàn lại cho anh Ch số tiền đã đầu tư trên đất. Đối với phần xây dựng trên hành lang lộ giới anh Ch có cam kết khi xây dựng, nên anh Ch phải tự thóa dỡ phần này. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông L không đồng ý trả cho anh Ch chi phí đầu tư xây dựng trên đất là không có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu phản tố của anh Ch là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu lấy giá theo kết quả thẩm định giá ngày 11/3/2021, đại điện ủy quyền của bị đơn yêu cầu lấy giá theo kết quả thẩm định giá ngày 24/7/2017. Do hai bên không thống nhất về việc giá thẩm định phần chi phí đầu tư, dó đó căn cứ vào điều quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 02/2014/TTLT-TAND-VKSND-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hội đồng xét xử lấy giá trung bình cộng của hai lần thẩm định giá ngày 11/3/2021 và 24/7/2017.

Giá tài sản đang tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá ngày 11/3/2021 là 294.449.120 đồng, sau khi trừ phần xây trên hành lang lộ giới là 21.160.240 đồng. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/3/2017 là 449.282.075 đồng, sau khi trừ phần xây dựng trên hành lang lộ giới.

Trung bình cộng của hai lần định giá là 294.449.120 đồng+449.282.075 đồng : 2= 371.865.597 đồng.

Do đó ông L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Ch chi phí đầu tư xây dựng trên

đất thuê là 371.865.597 đồng, ông L được quyền quản lý, sở hữu và sử dụng phần tài sản xây dựng trên đất hoàn trả cho anh Ch. Phần xây dựng trên hành lang lộ giới anh Ch tự tháo dở di dời.

[6] Đối với yêu cầu của anh Ch yêu cầu bồi thường về việc ngưng hoạt động phòng tập Sức Sống Mới với số tiền 16.921.667 đồng/tháng từ ngày 17/9/2016 đến khi Tòa xét xử sơ thẩm là 03 năm 09 tháng thành tiền là 761.475.015 đồng. Anh Ch là người khởi kiện phản tố yêu cầu hủy hợp đồng, ông L không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 03/10/2016 thì ông L có ý kiến là ông L mở cửa cho anh Ch hoạt động, nhưng anh Ch không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng, chính anh Ch là người yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Do dó việc ngưng hoạt động từ ngày 03/10/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm không phải là do lỗi của ông L, do đó yêu cầu khởi kiện của anh Ch bồi thường tiền ngưng hoạt động từ ngày 17/9/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 761.475.015 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc ngưng hoạt động phòng tập Sức Sống Mới số tiền 761.475.015 là có căn cứ.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của của anh Nguyễn Hồng Ch: yêu cầu tính lại phần tiền lãi đã trả 106.000.000 đồng.

- Căn cứ vào lời trình bày và chứng cứ của ông Nguyễn Tấn L thì vào ngày 28/12/2014, anh Ch vay 100.000.000 đồng; Ngày 15/3/2015, anh Ch vay 60.000.000 đồng; Ngày 04/5/2015, anh Ch vay 50.000.000 đồng; Tổng cộng là 210.000.000 đồng; Thỏa thuận lãi suất 3%, hai bên có lập biên nhận vay tiền, anh Ch có ký tên. Đại diện ủy quyền của anh Ch cũng thừa nhận có nợ các khoản tiền và thời gian vay tiền của ông L. Tuy nhiên anh Ch đã trả lãi cho ông L như sau: Số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 3%, trả lãi 16 tháng thành tiền 48.000.000 đồng; Số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất 4%, trả lãi 15 tháng, thành tiền 36.000.000 đồng; Số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 4%, trả lãi 11 tháng, thành tiền 22.000.000 đồng, tổng cộng là 106.000.000 đồng;

Theo các giấy tính tiền do anh Ch cung cấp và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của ông L thừa nhận là các giấy viết trên là của ông L, trong các giấy từ bút lục 109 đến bút lục 125 thể hiện trong đó là tiền điện, tiền lãi, tiền thuê đất, không phải chỉ là tiền thuê đất, vì tiền thuê đất là chỉ 2.100.000 đồng, các khoản còn lại 3.000.000 đồng là tiền lãi của khoảng tiền 100.000.000 đồng, 1.000.000 đồng tiền xe, 2.200.000 đồng là tiền lãi của khoảng 60.000.000 đồng, 50.000.000 đồng.

Tại bản tổng các số tiền từ tháng 5,6,7,8 mà ông L khởi kiện cho rằng anh Lâm còn nợ chưa trả trong đó cũng bao gồm tiền lãi, tiền điện, tiền xe, từ khi vay đến khi nợ của tháng 5,6,7,8/2016. Từ tháng 05/2016 trở về trước đó anh Ch đã trả đủ tiền thuê đất, tiền lãi, tiền xe. Điều đó chứng minh từ khi vay anh Ch đã trả đầy đủ lãi cho ông L theo lãi suất 3/%. Do đó yêu cầu của anh Ch yêu cầu tính lại số tiền anh Ch đã trả lãi cho ông L là có căn cứ. Ông L cho rằng anh Ch chỉ các trả lãi số tiền 28.000.000 đồng là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã thừa nhận tổng số tiền anh Ch đã trả cho ông L là 106.000.000 đồng. Do số tiền anh Ch đã trả lãi cho ông L 3, 4% là cao so với lãi suất quy định, do đó yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của anh Ch yêu tính lại các phần lãi đã trả là có căn cứ.

Số tiền lãi anh Ch phải trả cho ông L từ ngày vay 28/12/2014 cho khoảng vay 100.000.000 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là:

từ 28/12/2014 đến 30/12/2016 với lãi suất 0,76% là 18.246.000 đồng.

từ ngày 01/01/2017 đến ngày 20/7/2020 với lãi suất 1,66% là 69.720.000 đồng.

Số tiền anh Ch phải trả cho ông L từ ngày vay 15/3/2015 cho khoảng vay 60.000.000 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là:

từ ngày 15/3/2015 đến 30/12/2016 lãi suất 0,76% là 7.560.000 đồng

từ ngày 01/1/2017 đến ngày 20/7/2020 với lãi suất 1,66% là 41.832.000 đồng

Số tiền lãi anh Ch phải trả cho ông L từ ngày vay 04/5/2015 cho khoảng vay 50.000.000 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là:

từ ngày 04/52015 đến ngày 30/12/2016 với lãi suất 0,76% là 7.220.000 đồng

từ ngày 01/1/2017 đến ngày 20/7/2020 với lãi suất 1,66% là 34.860.000 đồng

Tổng số tiền lãi anh Ch phải trả cho ông L là 179.438.000đồng khấu từ tiền lãi đã trả 106.000.000đồng =73.438.000 đồng.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đây là hợp đồng vay, có lãi suất và yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L là có cơ sở, bởi vì: Anh Nguyễn Hồng Ch vẫn còn nợ ông Nguyễn Tấn L số tiền vay là 210.000.000 đồng

Vì thế Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L, một phần yêu cầu phản tố của anh Ch. Anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền vay 210.000.000 đồng và tiền lãi 73.438.000 đồng.

[8] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L về việc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả số tiền mua xe 17.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của ông L thì vào ngày 20/4/2015, ông L có bán trả góp cho anh Ch 01 xe mô tô với giá 24.000.000 đồng, anh Ch trả được 7.000.000 đồng, còn nợ lại 17.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì tại các bản kê tính tiền anh Ch phải trả hàng tháng cho ông L thì trong đó có 1.000.000 đồng là tiền xe và từ khi mua xe anh đến tháng 05/2016 thì anh Ch đã trả đầy đủ mỗi tháng 1.000.000 đồng.

Tại phiên tòa cũng như tại các biên bản hòa giải thì anh Ch thống nhất là có mua xe gắn máy trả góp của ông L với số tiền là 18.000.000 đồng, nhưng do trả góp nên tính là 24.000.000 đồng. Từ tháng 4/2015 đến tháng 11/2015 anh góp cho ông L 1.000.000 đồng/tháng x 16 tháng thành tiền là 16.000.000 đồng. Từ tháng 12/2015 đến tháng

4/2016 anh Ch góp cho ông L 1.000.000 đồng/tháng x 05 tháng thành tiền là 5.000.000 đồng. Tổng cộng góp được 21.000.000 đồng. Do đó Anh Ch chỉ còn nợ lại ông L tiền xe là 3.000.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc anh Ch trả lại số tiền xe còn thiếu là 3.000.000 đồng.

[9] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L cũng như yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L thì anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất tạm tính từ ngày 01/11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 44 tháng 19 ngày thành tiền là 116.046.666 đồng; tại phiên tòa phúc thẩm và các biên bản hòa giải đã thể hiện ngày 17/9/2016 ông L đã đóng của trước của phòng tập và hiện nay ông L đang quản lý chìa khóa trước của phòng tập. Ông L đóng cửa, nên ông L yêu cầu phải trả tiền thuê đất là không có căn cứ để chấp nhận. Ngoài ra trong đơn khởi kiện của ông L chỉ yêu cầu 22.00.000 đồng tiền cho thuê, nhưng án sơ thẩm lại buộc anh Ch phải trả 116.000.000 đồng là không có căn cứ.

Án sơ thẩm buộc ông L trả cho anh Ch một khoảng thời gian để di dời các máy tập thể hình trong thời gian 03 tháng thì thiệt hại được tính như sau 16.921.667 đồng/tháng x 03 tháng thành tiền là 50.765.000đồng; ông L không kháng cáo, do đó hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Đối với số tiền anh Ch còn nợ ông L theo giấy hẹn tháng 9/2016 với số tiền 54.947.000 đồng, ông L khởi kiện yêu cầu anh Ch phải trả số tiền trên. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của ông L thì anh Ch chỉ thực hiện đúng thỏa thuận thuê đất chỉ trong 17 tháng rồi không trả tiền điện, tiền nước và tiền thuê quyền sử dụng đất tính từ tháng 5/2016 đến tháng 10/2016 thì anh Ch còn nợ số tiền 54.947.000 đồng, anh Ch có viết biên nhận và ký tên.

Căn cứ vào lời trình bày của anh Ch thì đối với số tiền thuê đất, tiền điện từ tháng 5/2016 đến tháng 10/2016 với số tiền 54.947.000 đồng là không đúng bởi vì:

Tiền điện từ tháng 5/2016 đến tháng 9/2016 chưa đóng cho ông L tổng số là 9.379.000 đồng, cụ thể: Tháng 5/2016 nợ 2.358.000 đồng; tháng 6/2016 nợ 2.055.000 đồng; tháng 7/2016 nợ 2.070.000 đồng; tháng 8/2016 nợ là 1.896.000 đồng; tháng 9/2016 tính đến ngày 17/9/2016 là 1.000.000 đồng;

Tiền thuê đất từ tháng 5/2016 đến tháng 9/2016 chưa đóng là 9.900.000 đồng, cụ thể: Tháng 5/2016 nợ 2.200.000 đồng; tháng 6/2016 nợ 2.200.000 đồng; tháng 7/2016 nợ 2.200.000 đồng; tháng 8/2016 nợ 1.100.000 đồng; tháng 9/2016 tính đến ngày 17/9/2016 là 1.100.000 đồng;

Như vậy tiền điện, tiền thuê đất anh Ch còn thiếu ông L là 19.279.000 đồng. Nay anh Ch đồng ý trả số tiền 19.279.000 đồng, không đồng ý trả số tiền 54.947.000 đồng là có căn cứ, vì trong giấy tính tiền từ tháng 5,6,7,8,9 trong đó có tiền lãi của số tiền vay 100.000.000 đồng, 60.000.000 đồng, 50.000.000 đồng, số tiền lãi vay trên đã được

tính lại. Số tiền xe đã được giải quyết buộc anh Ch trả riêng trong vụ án.

Do đó yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo chỉ đồng ý trả 19.279.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với một phần nhận định nêu trên nên được chấp nhận một phần.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hồng Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông Nguyễn Tấn L là người cao tuổi nhưng có đơn yêu cầu Tòa án xem xét miễn giảm án phí cho nên ông L không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông L theo quy định. Án phí phúc thẩm ông L và anh Ch không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các điều 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 713, 471, 473, 474, 476, 428, 438 Bộ luật Dân Sự năm 2005 và các điều 357, 468, 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 92, 147, 220, 227, 228, 233, 235, 244 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: - Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hồng Ch

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 147/2020/DS-ST ngày 20 tháng 07 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L và yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về hợp đồng vay tài sản;

Buộc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền vay 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng) và tiền lãi 73.438.000 đồng đồng, tổng cộng 283.438.000 đồng (hai trăm tám mươi ba triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng);

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L và yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về hợp đồng mua bán tài sản;

Buộc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền vay 3.000.000 đồng (ba triệu đồng);

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn L và anh Nguyễn Hồng Ch hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/11/2014, ngày 01/02/2015 giữa anh Nguyễn Hồng Ch và ông Nguyễn Tấn L.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L yêu cầu trả tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ số tiền 19.279.000 đồng;

Buộc anh Nguyễn Hồng Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền 19.279.000 đồng (mười chin triệu hai trăm bảy mươi chin nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về yêu cầu bồi thường về việc ngưng hoạt động phòng tập Sức Sống Mới với số tiền 16.921.667 đồng/tháng từ ngày 17/9/2016 đến khi Tòa xét xử sơ thẩm là 03 năm 09 tháng thành tiền là 761.475.015 đồng

6. Về giải quyết hậu quả hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn L và anh Nguyễn Hồng Ch:

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về bồi thường thiệt hại doanh thu bị mất:

Buộc ông Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng Ch số tiền 50.765.000đồng (năm mươi triệu, bảy trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Ch về việc ông Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ hoàn lại giá trị các công trình xây dựng trên đất theo biên bản định giá ngày 28/7/2017:

Buộc ông Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng Ch số tiền 371.865.597 đồng.

Ông Nguyễn Tấn L được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá tài sản ngày 19/7/2019 gồm những tài sản sau: 01 Nhà: diện tích 315,5 m2, kết cấu cột bê tông, nền xi măng, vách tường, trần Primma và thạch cao, đỡ mái quy cách,

mái tole, cửa kéo (05 cửa), không khu phụ; Nền gạch ceramic, phòng tập nữ, phòng ở: diện tích 114,45m2; Gạch dán chân tường: diện tích 24,7m2; Đường đi bê tông: diện tích: 38,4m2; Giấy dán tường; Đường bê tông phía sau: diện tích: 17,55m2; Kiếng tráng thủy; Ống thoát nước nhựa dài 16m; 01 Điện kế chính; 01 Đồng hồ nước chính; Gạch dán nhà vệ sinh: diện tích 27,2m2; Hầm tự hoại: 02 cái trong nhà chính; 02 nhà vệ sinh: diện tích 9,9m2, kết cấu: nền gạch ceramic, vách tường, có một vách nhờ, không cột, trần primma, đỡ mái quy cách, mái tole; Gạch dán nhà vệ sinh: diện tích 16 m2; 01 Hầm tự hoại; Tường gạch; Kệ bê tông 01: dài 2,2m, ngang 0,66m, cao 0,66m; Kệ bê tông 02: dài 01m, ngang 0,6m, cao 0,66m; Mặt dal của 02 kệ bê tông: thể tích 0,123m3.

Anh Nguyễn Hồng Ch tháo dở di dời 01 Mái che phía sau: diện tích 10m2, kết cấu nền xi măng, mái tole; 01 Mái che phía trước: diện tích 63,3m2, kết cấu nền gạch ceramic, mái tole.

Thời gian thực hiện trả tiền và tháo dở khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Hồng Ch có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hồng Ch, ông Nguyễn Tấn L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L về việc anh Nguyễn Hồng Ch phải trả số tiền thuê đất của 2m dư ra mà anh Ch tự lấn chiếm để xây nhà vệ sinh là 300.000 đồng/tháng tính từ tháng 11/2014 đến tháng 11/2017 là 36 tháng thành tiền là 10.800.000 đồng;

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L về việc anh Nguyễn Hồng Ch trả tiền điện, nước 10.600.000 đồng;

Đình chỉ đối với yêu cầu của anh Nguyễn Hồng Ch về việc buộc ông Nguyễn Tấn L phải bồi thường tiền sang lấp mặt bằng là 27.500.000 đồng;

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu phản tố: Nguyên đơn, bị đơn được quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ theo khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

8. Về án phí:

Ông Nguyễn Tấn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm nên hoàn lại cho ông L tiền tạm ứng theo các biên lai thu: Số 34559 ngày 25/10/2016 với số tiền 7.313.600 đồng; Số 0014864 ngày 11/7/2018 với số tiền 660.000 đồng; Số 0015651 ngày 28/01/2019 với số tiền 300.000 đồng và số 0003722 ngày 20/5/2020 với số tiền 3.224.550 đồng; số 0004032 ngày 04/8/2020 với số tiền 300.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Anh Nguyễn Hồng Ch phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh Ch đã nộp 13.854.000 đồng theo biên lai

thu số 34998 ngày 07/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên anh Ch còn phải nộp tiếp số tiền án phí 28.146.000 đồng.

Anh Nguyễn Hồng Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0004006 ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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.

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

Án tuyên vào lúc 8 giờ 40 phút ngày 26 tháng 4 năm 2021 vắng mặt các bên đương sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Lâm Ngọc Tuyền