

Bản án số: 834/2020/DS-PT

Ngày: 01-9-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn*”

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Trịnh Thị Ánh

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 8 và ngày 01 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 380/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020, về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3968/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9449/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 52 đường 37, tổ 1, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Minh Diệu H, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Số 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 25160 ngày 25/9/2018 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh TS – Luật sư của Công ty Luật TNHH TS, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Duy L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: đường D6/5A ấp Đồng Sở, xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị K, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 230 đường GS1, khu phố Nhị Đồng 2, phường DA, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

(Theo Văn bản ủy quyền số 8690 ngày 08/11/2019 tại UBND phường DA, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương).

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

3.1. Ông Trần Đức Minh S, sinh năm 1991.

Địa chỉ: 107A Hobbs Cres Winnipeg Manitoba R2K 3N6, Canada.

Người đại diện hợp pháp của Ông Trần Đức Minh S: Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số 70 Đường V1, phường M, Quận S1, Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Văn bản ủy quyền số 1513 ngày 19/01/2019 tại Văn phòng công chứng TP)

3.2. Bà Phan Minh Diệu H, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Phan Minh D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 54 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phan Minh Út A, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông Phan Minh D và Ông Phan Minh Út A: Bà Nguyễn Ngọc T. (có mặt)

Địa chỉ: 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 017717 ngày 23/8/2019 tại Văn phòng công chứng TP)

3.5. Bà Phan Thị Thu T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Phan Minh Anh T1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Thu T và bà Anh T1: Bà Nguyễn Ngọc T. (có mặt)

Địa chỉ: Số 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 017691 ngày 22/8/2019 tại Văn phòng công chứng TP).

3.7. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: Số 70 Đường V1, phường M, Quận S1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Trần Hoàng Anh D, sinh năm 1989. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 70 Đường V1, phường M, Quận S1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn – Ông Phạm Duy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc T ủy quyền Bà Phan Minh Diệu H đại diện trình bày:

Ngày 23/7/2015, Bà Nguyễn Ngọc T ký hợp đồng lập bằng giấy tay với Ông Phạm Duy L (là con rể của Bà T, chồng của Bà Phan Minh Diệu H) có nội dung cho Ông L thuê 75m² đất tại số 52 đường số 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, để san lấp mặt bằng xây cất quán; thời hạn thuê là 10 năm, từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2025; 05 năm đầu giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, 05 năm sau giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Ngày 03/3/2016, Ông L tiếp tục cho Ông Trần Đức Minh S thuê lại đất. Tháng 11/2016, Ông L và Bà H ly hôn, có nhiều va chạm, Bà T muốn lấy lại phần đất cho thuê, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa Bà T và Ông L. Ngày 05/9/2019, Bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 giữa Bà T và Ông L vô hiệu, vì:

- Hợp đồng không được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

- Phần đất cho thuê nằm trong 170,81 m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 43 (tài liệu BĐĐC đo năm 2004) tọa lạc tại số 52 đường số 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của Bà T và chồng là ông Phan Minh Y, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2006, ông Đây chết. Cha mẹ của ông Đây là ông Phan Minh Nhị, sinh năm 1930, chết năm 1968 và bà Nguyễn Thị Em, sinh năm 1931, chết năm 1972. Các con của Bà T và ông Đây là Ông Phan Minh D, Bà Phan Thị Thu T, Bà Phan Minh Diệu H, Ông Phan Minh Út A, Bà Phan Minh Anh T1. Khi ký hợp đồng cho Ông L thuê đất, các con của Bà T không biết, tiền cho thuê đất hàng tháng đều do Bà T thụ hưởng.

Khi hợp đồng vô hiệu, Ông L trả lại phần đất thuê, Bà T đồng ý bồi thường cho Ông L số tiền đầu tư, xây dựng căn nhà tôn trên phần đất thuê là 101.032.515 đồng và bồi thường cho Ông S số tiền xây dựng phần mái che là 16.510.531 đồng, theo kết quả thẩm định giá. Các yêu cầu phần tố khác của Ông L thì Bà T không đồng ý, vì Bà T không nhận tiền cọc 110.000.000 đồng của Ông L; hợp đồng thuê đất giữa Bà T và Ông L không có hiệu lực từ thời điểm ký nên Bà T không có trách nhiệm bồi thường lợi nhuận trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng; Bà T không liên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng giữa Ông L và Ông S nên Bà T không có trách nhiệm phải bồi thường.

Ông L đã trả tiền thuê đến tháng 8/2019, Bà T không yêu cầu Ông L trả tiền thuê từ tháng 9/2019 đến khi trả đất.

** Theo đơn yêu cầu phản tố, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn – Ông Phạm Duy L ủy quyền Bà Lê Thị K đại diện trình bày:*

Ông Phạm Duy L xác nhận ngày 23/7/2015, Ông L và Bà Nguyễn Ngọc T ký hợp đồng thuê đất lập bằng giấy tay, Ông L thuê 75m² đất thuộc quyền sử dụng của Bà T và chồng là ông Phan Minh Y, tại số 52 đường số 37, khu phố 8, phường LD, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích thuê là san lấp mặt bằng xây dựng quán; thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2025, 05 năm đầu giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, 05 năm sau giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng; Ông L đặt cọc cho Bà T số tiền 110.000.000 đồng. Sau khi thuê, Ông L xây dựng một căn nhà tôn trên đất để kinh doanh. Ngày 03/3/2016, Ông L ký hợp đồng thuê mặt bằng cho Ông Trần Đức Minh S thuê lại đất trên trong thời hạn 05 năm, từ ngày 03/3/2016 đến ngày 03/3/2021, giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng; Ông S đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng. Ông S đã trả tiền thuê cho Ông L đến tháng 8/2019 và Ông L cũng trả tiền thuê cho Bà T đến tháng 8/2019. Ông S đã giao trả phần đất thuê, dọn đồ đi từ tháng 4/2020. Bà T không yêu cầu Ông L trả tiền thuê từ tháng 9/2019 nên Ông L cũng không yêu cầu Ông S trả tiền thuê từ tháng 9/2019.

Bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 vô hiệu, lấy lại phần đất thuê thì Ông L yêu cầu Bà T bồi thường các khoản như sau:

- Tiền đầu tư, xây dựng nền móng, căn nhà tôn: Tại đơn yêu cầu phản tố, Ông L yêu cầu Bà T bồi thường số tiền 130.000.000 đồng, nay Ông L chỉ yêu cầu số tiền là 101.032.515 đồng theo kết quả thẩm định giá.

- Trả và bồi thường tiền đặt cọc là 220.000.000 đồng. Ông L xác nhận có giao cho Bà T số tiền 110.000.000 đồng để đặt cọc, vì là người trong gia đình nên không có giấy tờ giao nhận.

- Ông L cho Ông S thuê lại đất với giá 7.000.000 đồng/tháng, ông trả cho Bà T 2.000.000 đồng, vậy mỗi tháng còn lại lợi nhuận là 5.000.000 đồng. Tại thời điểm yêu cầu phản tố, Ông L yêu cầu bồi thường lợi nhuận trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng là 5.000.000 đồng/tháng x 78 tháng = 390.000.000 đồng. Vì Ông S đã trả tiền thuê đến tháng 8/2019, nay Ông L chỉ yêu cầu tiền lợi nhuận từ tháng 9/2019 đến khi kết thúc hợp đồng là: 5.000.000 đồng/tháng x 72 tháng = 360.000.000 đồng.

- Do Bà T lấy lại đất thuê nên phải chịu bồi thường các khoản mà Ông S yêu cầu Ông L. Tại đơn yêu cầu phản tố, Ông L yêu cầu bồi thường hợp đồng giữa Ông L và Ông S với số tiền 310.000.000 đồng, nay Ông S chỉ yêu cầu là 216.510.531 đồng nên Ông L yêu cầu Bà T bồi thường số tiền 216.510.531 đồng.

Ông Phạm Duy L và Bà Phan Minh Diệu H kết hôn năm 2006, đến tháng 11/2016 thì ly hôn. Quá trình thuê đất của Bà T, chi phí đầu tư, xây dựng vào đất là Ông L và Bà H vay Ngân hàng Nam Á số tiền 150.000.000 đồng từ việc thế chấp căn nhà tại Khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, chỉ một mình Ông L thực hiện việc xây dựng, kinh doanh, Bà H không tham gia. Hàng tháng, thu nhập được từ việc kinh doanh mặt bằng, Ông L dùng để trả tiền cho ngân hàng và đã trả xong trước khi ly hôn. Khi ly hôn, Ông L và Bà H thỏa thuận miệng Bà H sở hữu tiền bán căn nhà này, Ông L sở hữu hợp đồng thuê đất để nuôi 02 con chung. Do đó, Ông L không đồng ý yêu cầu của Bà H về việc chia đôi số tiền đầu tư 101.032.515 đồng.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Đức Minh S ủy quyền cho Bà Đoàn Thị N đại diện trình bày:*

Ngày 03/3/2016, Ông Trần Đức Minh S và Ông Phạm Duy L ký hợp đồng thuê mặt bằng tại số 52 đường số 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất thuê này là Ông L thuê của Bà Nguyễn Ngọc T và cho Ông S thuê lại, hợp đồng có thời hạn là 05 năm từ ngày 03/3/2016 đến ngày 03/3/2021, giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng; mục đích thuê để kinh doanh; Ông S đặt cọc 10.000.000 đồng. Khi thuê, trên đất đã có căn nhà tôn do Ông L xây dựng, Ông S làm thêm phần mái che và kinh doanh dụng cụ xây dựng. Ông S đã trả tiền thuê cho Ông L đến tháng 8/2019, vì có tranh chấp không kinh doanh được nên từ tháng 9/2019 đã đóng cửa và tiến hành dọn đi, giao trả mặt bằng cho Ông L từ tháng 4/2020.

Bà T yêu cầu Ông L trả lại đất thuê, Ông S đồng ý và đã trả lại đất thuê cho Ông L, tuy nhiên yêu cầu Ông L bồi thường các khoản như sau:

- Tiền xây dựng mái che: Tại đơn yêu cầu độc lập, Ông S yêu cầu số tiền là 50.000.000 đồng, nay Ông S chỉ yêu cầu số tiền là 16.510.531 đồng theo kết quả thẩm định giá.

- Trả và bồi thường tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng;

- Ông S kinh doanh tại phần đất thuê thu lợi nhuận 10.000.000 đồng/tháng. Tại thời điểm yêu cầu độc lập, Ông S yêu cầu bồi thường lợi nhuận trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng là 10.000.000 đồng/tháng x 24 tháng = 240.000.000 đồng. Vì ngừng kinh doanh từ tháng 9/2019 nên nay Ông S chỉ yêu cầu tiền lợi nhuận từ tháng 9/2019 đến khi kết thúc hợp đồng là: 10.000.000 đồng/tháng x 18 tháng = 180.000.000 đồng.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Phan Minh Diệu H trình bày:*

Bà và Ông Phạm Duy L kết hôn năm 2006. Phần đất Ông L thuê của Bà T là thuộc quyền sử dụng của Bà T và ông Phan Minh Y (cha mẹ bà). Năm 2015, Bà T tạo điều kiện cho bà và Ông L có thêm thu nhập nuôi con nên cho đầu tư, xây dựng để kinh doanh tại phần đất thuê. Khi Bà T và Ông L ký hợp đồng thuê đất vào ngày 23/7/2015, bà không biết. Ngày 20/6/2015, bà và Ông L cùng bàn bạc, thế chấp căn nhà tại Khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho Ngân hàng Nam Á để vay số tiền 150.000.000 đồng, đầu tư, xây dựng căn nhà tôn trên đất. Nhà đất này được Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào ngày 18/11/2014 cho bà, thực chất đây là nhà của Bà T, bà chỉ đứng tên dùm. Hàng tháng, lợi nhuận thu được Ông L dùng để trả tiền ngân hàng nhưng chỉ trả được 05 tháng. Đến tháng 5/2016, bán nhà và đã trả xong tiền cho Ngân hàng, đến tháng 11/2016, bà và Ông L ly hôn. Không có việc thỏa thuận bà sở hữu tiền bán nhà, Ông L sở hữu hợp đồng thuê đất với Bà T. Việc Ông L kinh doanh trên đất, cho thuê lại, bà đều biết nhưng vì bận đi làm nên bà giao hết cho Ông L thực hiện, tiền cho thuê hàng tháng, bà không sử dụng đến. Số tiền đầu tư, xây dựng nền móng, làm căn nhà tôn trên đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Theo kết quả thẩm định giá của Công ty Thịnh Vượng tài sản trên đất thuê còn lại là 101.032.515 đồng, Bà T đồng ý trả cho Ông L số tiền này, bà yêu cầu được hưởng $\frac{1}{2}$ là 50.516.258 đồng.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Phan Minh D, Ông Phan Minh Út A, Bà Phan Thị Thu T, Bà Phan Minh Anh T1 cùng ủy quyền Bà Nguyễn Ngọc T đại diện trình bày:*

Phần đất cho Ông Phạm Duy L thuê thuộc quyền sử dụng của ông Phan Minh Y (chết năm 2006) và Bà Nguyễn Ngọc T. Các ông bà không biết việc ký hợp đồng giữa Bà T và Ông L, Bà T chỉ cho biết cho Ông L kinh doanh trên phần đất này để có thêm thu nhập nuôi con. Ngày 30/11/2018, các người con của Bà T, ông Đây đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, giao di sản lại cho Bà T. Các ông bà thống nhất với ý kiến của Bà T, không có yêu cầu, ý kiến gì thêm.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Đoàn Thị N trình bày:*

Sau khi Ông Trần Đức Minh S thuê lại đất của Ông Phạm Duy L thì có 03 mẹ con gồm bà, Ông S và Ông Trần Hoàng Anh D sinh sống tại đây và phụ Ông S kinh doanh. Việc thuê đất, đầu tư vào mặt bằng, kinh doanh chỉ do một mình Ông S thực hiện, bà không đầu tư gì trên đất. Nay, bà không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ án này.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Hoàng Anh D trình bày:*

Ông là em của Ông Trần Đức Minh S, ông cùng với Ông S, Bà Đoàn Thị N sống tại phần đất thuê và phụ Ông S kinh doanh. Việc thuê đất, đầu tư vào mặt bằng, kinh doanh chỉ do một mình Ông S thực hiện, ông không đầu tư gì trên đất. Ông không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Bà Nguyễn Ngọc T.

Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 giữa Bà Nguyễn Ngọc T và Ông Phạm Duy L vô hiệu; Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 03/3/2016 giữa Ông Phạm Duy L và Ông Trần Đức Minh S vô hiệu.

Buộc Ông Phạm Duy L có trách nhiệm giao trả cho Bà Nguyễn Ngọc T 108 m² đất, trên đất có căn nhà tôn, tại số 52 đường 37, khu phố 8, phường LD, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 giữa Bà Nguyễn Ngọc T và Ông Phạm Duy L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – Ông Phạm Duy L.

Bà Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm trả cho Ông Phạm Duy L số tiền 101.032.515 (Một trăm lẻ một triệu không trăm ba mươi hai ngàn năm trăm mười lăm) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ông Phạm Duy L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T trả và bồi thường số tiền đặt cọc 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ông Phạm Duy L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T bồi thường tiền lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất thuê từ tháng 9/2019 đến khi kết thúc hợp đồng 360.000.000 (ba trăm sáu mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ông Phạm Duy L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T bồi thường hợp đồng giữa Ông Phạm Duy L và Ông Trần Đức Minh S với số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Đức Minh S.

Bà Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm trả cho Ông Trần Đức Minh S số tiền 16.510.531 (Mười sáu triệu, năm trăm mười ngàn, năm trăm ba mươi mốt) đồng.

Buộc Ông Phạm Duy L có trách nhiệm trả cho Ông Trần Đức Minh S số tiền đặt cọc 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ông Trần Đức Minh S về việc yêu cầu Ông Phạm Duy L bồi thường số tiền đặt cọc 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ông Trần Đức Minh S về việc yêu cầu Ông Phạm Duy L bồi thường tiền lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất thuê từ tháng 9/2019 đến khi kết thúc hợp đồng 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Phan Minh Diệu H.

Buộc Ông Phạm Duy L có trách nhiệm trả cho Bà Phan Minh Diệu H số tiền 50.516.258 (Năm mươi triệu năm trăm mười sáu ngàn hai trăm năm mươi tám) đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Ngọc T được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Duy L phải chịu án phí là 37.215.487 (Ba mươi bảy triệu hai trăm mười lăm ngàn bốn trăm tám mươi bảy) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.750.000 (Hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai số 23714 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Do đó, Ông L còn phải nộp số tiền 15.465.487 (Mười lăm triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm tám mươi bảy) đồng.

- Ông Trần Đức Minh S phải chịu án phí là 9.500.000 (Chín triệu năm trăm ngàn) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.750.000 (Bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai số 23713 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Do đó, Ông S còn phải nộp 1.750.000 (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Bà Phan Minh Diệu H phải chịu án phí là 2.525.812 (Hai triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn tám trăm mười hai) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.525.812 (Hai triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn tám trăm mười hai) đồng theo biên lai số 3841 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Bà H đã nộp đủ án phí.

- Buộc Bà Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Phạm Duy L số tiền chi phí thẩm định giá là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

- Bà Nguyễn Ngọc T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/6/2020, bị đơn – Ông Phạm Duy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà T ký hợp đồng thuê đất với Ông L là để tạo điều kiện cho Ông L và Bà H kinh doanh làm ăn. Khi ký hợp đồng với Ông L Bà T không báo cho các con trong nhà biết, các con trong nhà chỉ biết việc Bà T có cho vợ chồng Ông L, Bà H sử dụng mặt bằng của gia đình để kinh doanh. Do không hiểu biết về pháp luật nên Bà T không biết và không thực hiện việc đăng ký thuê đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng do Ông L soạn thảo có ghi bên B đặt cọc cho bên A 110.000.000 đồng nhưng Bà T không nhận số tiền này từ Ông L. Bà T không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ông L. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận U.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T – Luật sư Nguyễn Thế Thanh trình bày: Bà T ký hợp đồng thuê đất với Ông L nhằm tạo điều kiện cho Ông L (lúc đó là con rể Bà T) kinh doanh, giá thuê chỉ 2.000.000 đồng/tháng là rất thấp do với giá cho thuê tại thị trường. Do không hiểu biết về pháp luật nên Bà T không đăng ký giao dịch cho thuê với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các con của Bà T chỉ biết việc Bà T cho Ông L sử dụng mặt bằng để kinh doanh chứ không biết việc Bà T có ký hợp đồng thuê đất với Ông L. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê đất ký kết ngày 23/7/2015 giữa Bà T và Ông L vô hiệu là đúng quy định pháp luật. Bà T không nhận của Ông L số tiền cọc 110.000.000 đồng, Ông L không có chứng cứ chứng minh việc đã giao số tiền này cho Bà T nên Bà T không đồng ý trả cọc và bồi thường cọc cho Ông L. Do hợp đồng thuê đất giữa Bà T và Ông L vô hiệu nên Bà T không có trách nhiệm bồi thường các khoản tiền mà Ông L yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của Ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là Bà Lê Thị L trình bày: Bị đơn rút lại một phần yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo cụ thể: Rút lại yêu cầu buộc Bà T phải bồi thường cho bị đơn tiền bồi thường hợp đồng giữa Ông L và Ông S số tiền 200.000.000 đồng; Rút lại một phần yêu cầu Bà T bồi thường lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất thuê trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ tháng 4/2021 đến tháng 8/2025 là 54 tháng mỗi tháng 5.000.000 đồng số tiền

270.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Bà T bồi thường lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất thuê trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ 9/2019 đến tháng 3/2021 là 18 tháng mỗi tháng 5.000.000 đồng tổng cộng là 90.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý việc Toà án sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê đất giữa Bà T và Ông L vô hiệu vì hợp đồng có nội dung phù hợp quy định pháp luật. Các bên đã thực hiện hơn ½ thời gian hợp đồng, quá trình thực hiện không có ai tranh chấp nên việc toà sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu vì vi phạm thủ tục do không thực hiện việc đăng ký là không phù hợp. Tuy các con của Bà T không cùng ký vào hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 nhưng quá trình Ông L sử dụng đất để kinh doanh và cho Ông S thuê lại đất các con của Bà T biết và không có ai phản đối, chứng tỏ các con của Bà T biết và cũng đồng ý cho Ông L thuê đất. Vì vậy, Toà sơ thẩm xác định hợp đồng vi phạm về chủ thể và tuyên hợp đồng thuê đất giữa Ông L và Bà T vô hiệu là không khách quan. Thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu đã hết nhưng Toà sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định pháp luật. Khi Ông L thuê đất của Bà T thì hiện trạng đất không sử dụng được nên Ông L phải đầu tư san lấp và xây dựng thêm mới sử dụng để kinh doanh được vì vậy giá thuê 2.000.000 đồng/tháng là phù hợp. Ông L đã giao cho Bà T 110.000.000 đồng tiền cọc như đã ghi tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, số tiền này Ông L giao nhận với Bà T, vì quan hệ gia đình nên đôi bên không làm biên nhận và cũng không có ai chứng kiến. Ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp Bà T hủy hợp đồng thì Bà T phải hoàn trả lại cho Ông L tiền cọc đã nhận là 110.000.000 đồng, bồi thường một lần tiền cọc là 110.000.000 đồng và bồi thường lợi nhuận trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ 9/2019 đến tháng 3/2021 là 18 tháng mỗi tháng 5.000.000 đồng, tổng cộng là 90.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của Bà H về việc chia tài sản chung là ½ số tiền đầu tư tại mặt bằng cho thuê là 101.032.515 đồng Ông L không đồng ý vì tiền đầu tư tại mặt bằng thuê là tiền riêng của Ông L. Khi Ông L và Bà H ly hôn hai bên đã thoả thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản rằng Bà H sở hữu nhà ở Bình Dương còn Ông L sở hữu các khoản thu nhập từ việc thuê mặt bằng của Bà T trong đó bao gồm cả tiền chi phí đầu tư tại mặt bằng. Vì vậy, Ông L không đồng ý yêu cầu của Bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Đức Minh S do Bà Đoàn Thị N đại diện trình bày: Ông S không có kháng cáo nên chấp nhận theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Phan Minh Diệu H trình bày: Khi Bà T cho Ông L sử dụng mặt bằng để kinh doanh Bà H có biết nhưng không biết việc Bà T và Ông L có ký kết hợp đồng thuê đất ngày 27/3/2015. Số tiền đầu tư trên đất là do bà thế chấp căn nhà ở Bình Dương mà Bà T nhờ bà đứng tên dùm để vay ngân hàng 150.000.000 đồng. Bà và Ông L đã trả hết số tiền này cho ngân hàng và Bà T cũng đã bán căn nhà ở Bình Dương. Khi ly hôn bà và Ông L hoàn toàn không có thoả thuận nào về tài sản như Ông L trình bày. Bà

xác định khoản tiền đầu tư trên đất của Bà T là tài sản chung của bà và Ông L nên bà yêu cầu được hưởng $\frac{1}{2}$ trị giá này là 50.516.258 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Đoàn Thị N, Bà Phan Minh Diệu H, Ông Phan Minh D, Ông Phan Minh Út A, Bà Phan Minh Anh T1, Bà Phan Thị Thu T do Bà Nguyễn Ngọc T đại diện trình bày: các ông bà chỉ biết việc Bà T cho Ông L, Bà H sử dụng mặt bằng của gia đình để kinh doanh chứ hoàn toàn không biết và không đồng ý việc Bà T cho Ông L thuê đất cũng như ký hợp đồng ngày 23/7/2015. Yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng thuê đất ký kết giữa Bà T và Ông L vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Căn cứ chứng trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Ông Phạm Duy L. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố nên cần sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Hoàng Anh D có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt Ông D.

[2] Về việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Bà T phải bồi thường cho bị đơn tiền bồi thường hợp đồng giữa Ông L và Ông S số tiền 200.000.000 đồng. Rút lại một phần yêu cầu về việc buộc Bà T bồi bồi thường lợi nhuận trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ 4/2021 đến tháng 8/2025 là 54 tháng số tiền 270.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận tuyên hợp đồng thuê đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; trường hợp Bà T hủy hợp đồng thì Bà T phải hoàn trả lại cho Ông L tiền cọc đã nhận là 110.000.000 đồng; bồi thường một lần tiền cọc là 110.000.000 đồng, bồi thường lợi nhuận trong

thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ 9/2019 đến tháng 3/2021 là 18 tháng mỗi tháng 5.000.000 đồng, tổng cộng là 90.000.000 đồng

[3.1] Xét hợp đồng thuê đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Căn cứ Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015, lời khai của đương sự, cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định ngày 23/7/2015, Bà Nguyễn Ngọc T cho Ông Phạm Duy L thuê 75m² đất tại số 52 đường số 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, để san lấp mặt bằng xây cất quán, thời hạn thuê là 10 năm, từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2025; 05 năm đầu giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, 05 năm sau giá thuê là 3.000.000 đồng. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2019, các bên đều thống nhất diện tích đất thuê là 108m², Ông L làm nền móng, xây dựng 01 căn nhà khung sắt, mái tôn.

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00247 do UBND quận U cấp ngày 16/01/2017 thì quyền sử dụng 171,5 m² đất tại số 52 đường số 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Minh Y và Bà Nguyễn Ngọc T. Theo giấy chứng tử số 33 quyền 01 do UBND xã Xuân Phước huyện Đồng Xuân cấp ngày 14/8/2006 thì ông Phan Minh Y chết ngày 12/8/2006 tại trại giam Xuân Phước. Ông Đây chết không để lại di chúc. Cha mẹ của ông Đây là ông Phan Minh Nhị, chết năm 1968 và bà Nguyễn Thị Em, chết năm 1972 nên ½ giá trị quyền sử dụng đất tại số 52 đường số 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thừa kế theo pháp luật của Bà T và 05 người con gồm Ông Phan Minh D, Bà Phan Thị Thu T, Bà Phan Minh Diệu H, Ông Phan Minh Út A và Bà Phan Minh Anh T1. Năm 2015, khi Bà T ký hợp đồng với Ông L thì phần đất mà Bà T cho Ông L thuê là tài sản thừa kế chưa chia của Bà T và 05 người con. Các bên tham gia hợp đồng đều biết quyền sử dụng đất trên là của Bà T và những người thừa kế của ông Đây nhưng vẫn ký hợp đồng thuê đất mà không có ý kiến đồng ý của các chủ sở hữu khác là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 217, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 2 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Bị đơn khai các con của Bà T cùng cư ngụ tại khu đất, có sự giao lưu liên hệ với bị đơn nên hoàn toàn biết việc bị đơn thuê đất của Bà T nhưng suốt thời gian dài không có ai phản đối hay tranh chấp gì chứng tỏ những người này cũng được biết Bà T cho bị đơn thuê đất tuy nhiên các con của Bà T khẳng định có biết việc Bà T cho vợ chồng Ông L sử dụng mặt bằng để kinh doanh nhưng hoàn toàn không được biết và không đồng ý việc Bà T ký hợp đồng thuê đất với Ông L. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc bị đơn thuê đất đã được các chủ sở hữu chung quyền sử dụng đất đồng ý. Vì vậy, lời khai nại của bị đơn không có căn cứ. Căn cứ Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là đúng pháp luật. Do hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 nên căn cứ khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch Dân sự không bị hạn chế.

Về hình thức của hợp đồng: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 2005, việc cho thuê quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ Công văn số 3280/CNTĐ ngày 09/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận U xác định hợp đồng cho thuê đất ngày 23/7/2015 giữa Bà Nguyễn Ngọc T và Ông Phạm Duy L chưa được đăng ký. Như vậy, Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 giữa Bà Nguyễn Ngọc T và Ông Phạm Duy L không được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 *“Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.”*, tuy nhiên, hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng mà xác định hợp đồng này vô hiệu về hình thức là đúng pháp luật.

Do Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 bị vô hiệu về hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nội dung này.

[3.2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng kể từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Như vậy, Ông L phải có trách nhiệm bàn giao lại phần đất đã thuê cho Bà T là 108m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2019). Đối với tiền thuê đất Ông L đã trả hết tháng 8/2019, do Ông L đã sử dụng đất để thu lợi nhuận, Bà T không yêu cầu đối với phần lợi nhuận Ông L đã thu được, Ông L cũng không có yêu cầu đối với số tiền thuê hàng tháng đã trả cho Bà T nên không xem xét. Số tiền Ông L yêu cầu Bà T bồi thường do bị mất lợi nhuận trong thời gian thuê còn lại từ tháng 9/2019 đến khi kết thúc hợp đồng ngày 3/2021 là: 5.000.000 đồng/tháng x 18 tháng = 90.000.000 đồng không phải là thiệt hại thực tế phát sinh từ hợp đồng thuê đất với Bà T. Hơn nữa, Ông L cho Ông Trần Đức Minh S thuê lại đất trong khi Ông L không phải người có quyền sử dụng đất mà chỉ là người thuê quyền sử dụng đất của Bà T theo Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015. Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 là hợp đồng vô hiệu nên hợp đồng thuê mặt bằng ký kết giữa Ông Phạm Duy L và Ông Trần Đức Minh S ngày 03/3/2016 cũng vô hiệu, Ông L và Ông S cũng phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ông L về việc buộc Bà T phải bồi thường lợi nhuận do Ông L cho thuê lại đất.

Tại Điều 4 Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 có thỏa thuận Ông L đặt cọc cho Bà T số tiền 110.000.000 đồng. Tuy nhiên tại khoản 4 Điều 4 của hợp

đồng các bên lại có thoả thuận việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bà T khẳng định không nhận tiền cọc 110.000.000 đồng như bị đơn khai. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã giao số tiền đặt cọc 110.000.000 đồng cho nguyên đơn. Do không có căn cứ xác định Ông L đã đặt cọc cho Bà T số tiền 110.000.000 đồng nên yêu cầu được trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc của Ông L không được Toà sơ thẩm không chấp nhận phù hợp quy định pháp luật.

Việc Bà T và Ông L ký hợp đồng thuê đất khi không được sự đồng ý của các đồng sở hữu thuộc lỗi của cả Bà T và Ông L. Bà T phải có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký hợp thuê quyền sử dụng đất nhưng Bà T không đăng ký là lỗi của Bà T. Ông L đã xây dựng mặt bằng trên phần đất được thuê, theo Chứng thư thẩm định giá và đầu tư Kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thì giá trị xây dựng là 101.032.515 đồng, Bà T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho Ông L.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Phan Minh Diệu H:

Bà Phan Minh Diệu H và Ông Phạm Duy L đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 1126/2016/QĐST-HNGĐ ngày 15/11/2016 của Toà án nhân dân quận U. Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà H và Ông L xác nhận tiền đầu tư, xây dựng căn nhà tôn trên phần đất thuê là do Ông L, Bà H vay Ngân hàng Nam Á số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 20/6/2015 có thể chấp căn nhà tại khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Khoản nợ này đã thanh toán xong trước khi Ông L, Bà H ly hôn. Do đó, có cơ sở xác định số tiền đầu tư vào đất thuê là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của Ông L và Bà H. Ông L trình bày khi ly hôn giữa ông và Bà H có thoả thuận miệng về việc Bà H sở hữu tiền bán nhà ở Bình Dương, Ông L sở hữu hợp đồng thuê đất với Bà T nhưng Bà H không thừa nhận và Ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do không có cơ sở chứng minh giữa Ông L và Bà H có sự thoả thuận về việc phân chia tài sản chung như Ông L trình bày, cũng không có cơ sở xác định tiền đầu tư mặt bằng là tài sản riêng của Ông L nên việc Bà H yêu cầu được hưởng $\frac{1}{2}$ trị giá tiền đầu tư xây dựng mặt bằng kinh doanh là có cơ sở chấp nhận. Theo kết quả thẩm định giá tài sản thì giá trị còn lại của công trình xây dựng trên đất là 101.032.515 đồng, Bà T đồng ý trả khoản tiền này cho Ông L. Căn cứ Điều 33, Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình, Ông L và Bà H mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị là 50.516.258 đồng. Do Bà T phải trả cho Ông L số tiền 101.032.515 đồng từ hợp đồng thuê đất giữa Bà T và Ông L nên Ông L phải hoàn lại cho Bà H số tiền 50.516.258 đồng là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với phần của bản án không bị kháng cáo và không liên quan đến nội dung kháng cáo, căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Từ những nhận định trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Phạm Duy L. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố nên cần sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận và đối với giá trị phần tài sản mà bị đơn được chia;

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn – Ông Phạm Duy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 244, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, Điều 127, khoản 2 Điều 217, Điều 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137, Điều 223, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 33, Điều 59 của Luật hôn nhân và gia đình.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Ông Phạm Duy L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Bà Nguyễn Ngọc T.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 giữa Bà Nguyễn Ngọc T và Ông Phạm Duy L vô hiệu; Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 03/3/2016 giữa Ông Phạm Duy L và Ông Trần Đức Minh S vô hiệu.

1.2 Ông Phạm Duy L có trách nhiệm giao trả cho Bà Nguyễn Ngọc T 108 m² đất, trên đất có căn nhà tôn, tại số 52 đường 37, khu phố 8, phường LĐ, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2015 giữa Bà Nguyễn Ngọc T và Ông Phạm Duy L.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn – Ông Phạm Duy L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T phải bồi thường cho Ông Phạm Duy L số tiền 200.000.000 đồng, là tiền bồi thường hợp đồng giữa Ông Phạm Duy L và Ông Trần Đức Minh S.

2.1 Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – Ông Phạm Duy L về việc buộc Bà Nguyễn Ngọc T bồi thường lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất thuê trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ tháng 4/2021 đến tháng 8/2025 là 54 tháng mỗi tháng 5.000.000 đồng, số tiền 270.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – Ông Phạm Duy L.

3.1 Bà Nguyễn Ngọc T phải trả cho Ông Phạm Duy L số tiền 101.032.515 (Một trăm lẻ một triệu, không trăm ba mươi hai ngàn, năm trăm mười lăm) đồng.

3.2 Không chấp nhận yêu cầu của Ông Phạm Duy L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T trả và bồi thường số tiền đặt cọc 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng.

3.3 Không chấp nhận yêu cầu của Ông Phạm Duy L về việc buộc Bà Nguyễn Ngọc T bồi thường lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất thuê trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ tháng 9/2019 đến tháng 3/2021 là 18 tháng mỗi tháng 5.000.000 đồng số tiền 90.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Đức Minh S.

4.1. Bà Nguyễn Ngọc T phải trả cho Ông Trần Đức Minh S số tiền 16.510.531 (Mười sáu triệu, năm trăm mười ngàn năm trăm ba mươi một) đồng.

4.2 Ông Phạm Duy L phải trả cho Ông Trần Đức Minh S số tiền đặt cọc 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

4.3 Không chấp nhận yêu cầu của Ông Trần Đức Minh S về việc yêu cầu Ông Phạm Duy L bồi thường số tiền đặt cọc 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

4.4 Không chấp nhận yêu cầu của Ông Trần Đức Minh S về việc yêu cầu Ông Phạm Duy L bồi thường tiền lợi nhuận từ việc kinh doanh trên đất thuê từ tháng 9/2019 đến khi kết thúc hợp đồng là 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Phan Minh Diệu H.

Ông Phạm Duy L phải trả cho Bà Phan Minh Diệu H số tiền 50.516.258 (Năm mươi triệu, năm trăm mười sáu ngàn, hai trăm năm mươi tám) đồng.

6. Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

7.1 Bà Nguyễn Ngọc T được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

7.2 Ông Phạm Duy L phải chịu án phí là 18.025.813 (Mười tám triệu, không trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm mười ba) đồng nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.750.000 (Hai mươi một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai số 0023714 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi

hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L được hoàn lại số tiền 3.724.187 (Ba triệu, bảy trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm tám mươi bảy) đồng.

7.3. Ông Trần Đức Minh S phải chịu án phí là 9.500.000 (Chín triệu, năm trăm ngàn) đồng nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.750.000 (Bảy triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai số 0023713 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Ông S còn phải nộp 1.750.000 (Một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

7.4 Bà Phan Minh Diệu H phải chịu án phí là 2.525.812 (Hai triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm mười hai) đồng nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.525.812 (Hai triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm mười hai) đồng theo Biên lai số 0003841 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã nộp đủ án phí.

7.5 Bà Nguyễn Ngọc T phải trả cho Ông Phạm Duy L số tiền chi phí thẩm định giá là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

7.6 Bà Nguyễn Ngọc T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Duy L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0057336 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. 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”.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận U;
- THADS quận U;
- Các đương sự;
- Lưu (T/25)

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

Nguyễn Thị Huyền

