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: 584/2017/KDTM-PT
Ngày: 28/6/2017
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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: Ông Nguyễn Hồng Ân

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Dũng

Bà Trần Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2017 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2017/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 159/2017/KDTM-ST ngày 10 tháng 4 năm 2017 của Toà án nhân dân quận Gò vấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 394/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Tuấn M, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 332/128 đường S, Phường S1, quận S2, Thành phố Hố Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Vĩnh B , sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 01, Đường số 4, Phường G, quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 333/15 đường T, Phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 736/106 đường L, Phường L1, quận L2, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy ủy quyền ngày 24/02/2016.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 332/128 đường N, Phường N1, quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Vĩnh B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, trình bày của đương sự tại cấp phúc thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Đỗ Tuấn M trình bày: Ông là người mua trúng đấu giá nhà đất tại địa chỉ: số 01, Đường số 4, Phường 5, quận Gò Vấp do Công ty Cổ phần Đấu giá NV tổ chức theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 68/2014/HĐMB ngày 24/7/2014 và ngày 16/10/2014.

Nguồn gốc của căn nhà:

Ngày 10/9/2016, ông Đỗ Tấn H là chủ sở hữu cho ông B thuê một phần đất trống tại địa chỉ số 01 đường số 4, Phường 5, quận Gò Vấp để ông B làm xưởng mộc. Nội dung hợp đồng quy định, ông B tự túc hạ tầng cơ sở như làm nhà, dẫn điện nước. Khi hết hợp đồng, ông B chỉ được dở nhà và những vật dụng trên đất, không được cày xới đập phá mặt nền khi giao lại cho bên cho thuê. Thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 10/9/2006 đến ngày 10/9/2007. Sau đó, ngày 10/9/2007 ông Đỗ Tấn H đồng ý gia hạn hợp đồng lâu dài cho ông B nhưng giá mặt bằng sẽ thay đổi hàng năm nếu ông H muốn lấy lại mặt bằng phải báo trước cho ông B 30 ngày để tháo dỡ.

Ngày 30/9/2011, ông Đỗ Tấn H đã chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên cho ông Vũ Dũng H'. Sau đó, ông Vũ Dũng H' đã thế chấp nhà đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, ông H' không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đã khởi kiện ông Vũ Dũng H' ra Tòa án nhân dân Quận 5. Ngày 25/6/2012, ông Vũ Dũng H' và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đã thỏa thuận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 124/2012/QĐST-HS-HGT. Do ông H' không có khả năng thi hành nên Thi hành án dân sự đã tiến hành thủ tục bán đấu giá tài sản thế chấp. Ông M là người trúng đấu giá và đã mua nhà đất tại địa chỉ: số 01, Đường số 4, Phường 5, quận Gò Vấp do Công ty Cổ phần Đấu giá NV tổ chức theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 68/2014/HĐMB ngày 24/7/2014 và ngày 16/10/2014.

Ngày 05/12/2014, ông B có qua nhà ông M xin tiếp tục thuê lại đất để làm xưởng mộc. Ông M đồng ý cho ông B thuê thời hạn thuê là 01 tháng. Hai bên giao kết hợp đồng bằng lời nói. Sau thời hạn thuê ông M yêu cầu ông B trả lại mặt bằng nhưng ông B không trả.

Nay ông M yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông B phải trả lại cho ông M phần đất mà ông B thuê của ông có diện tích: 113.7 m^2; Tháo dở phần nhà do ông B tự xây dựng diện tích: Tầng 1: 113.7 m^2 + Tầng lửng: 43.8 m^2 = 157.5 m^2 (Theo Bảng vẽ hiện trạng sơ đồ nhà đất ngày 07/8/2016 do Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế Xây dựng Đời Mới lập) và buộc ông B phải trả cho vợ chồng ông tiền thuê đất từ ngày 05/12/2014 đến nay khoảng 25 tháng, mỗi tháng 4.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền: 106.000.000 đồng. Vì tài sản trên là tài sản chung hợp nhất trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông. Việc trả lại

mặt bằng đất, trả tiền và tháo dỡ nhà thực hiện sau 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Vĩnh B và người đại diện thừa nhận nguồn gốc nhà đất nêu trên và việc ông thuê đất như ông M trình bày nhưng cho rằng ngay sau khi ông M mua tài sản trên thông qua hình thức bán đấu giá thì ông vẫn có ý định tiếp tục thuê mặt bằng đất với giá 4.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, sau đó ông M đòi tăng giá lên 6.000.000 đồng/tháng ông không đồng ý và yêu cầu ông M cho ông được tháo dỡ phần nhà tự xây dựng nhưng ông M không đồng ý. Sau đó, ông M cắt điện, nước nên ông không thể làm việc gì được nữa. Nay nếu ông M không đồng ý cho ông thuê tiếp thì ông đồng ý trả lại mặt bằng đất đã thuê của ông M và tháo dở phần nhà do ông đã xây dựng gồm: phần diện tích đất mà ông thuê của ông M có diện tích là: 113.7 m^2; phần diện tích nhà do ông tự xây dựng: Tầng 1: 113.7 m^2 + Tầng lửng: 43.8 m^2 = 157.5 m^2 (Theo Bản vẽ hiện trạng sơ đồ nhà đất ngày 07/8/2016 do Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế Xây dựng Đời Mới lập). Ông đồng ý thuê tiếp nếu ông M cho thuê với giá: 4.000.000 đồng/tháng. Ông B không đồng ý với yêu cầu của ông M buộc ông B phải trả cho vợ chồng ông M số tiền thuê mặt bằng đất và số tiền tương ứng với thời gian chiếm hữu mặt bằng đất với số tiền 4.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 10/01/2015 cho đến nay là 106.000.000 đồng; Ngoài ra, đề nghị Tòa án buộc ông M phải bồi thường cho ông B chi phí tháo dở nhà là 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thi N thống nhất với mọi ý kiến của ông M, cam kết không có bất kỳ ý kiến gì khác với ý kiến của ông M. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Bản án sơ thẩm số 159/2017/KDTM-ST ngày 10 tháng 4 năm 2017 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp đã xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Tuấn M:

1. Buộc ông Nguyễn Vĩnh B trả lại cho ông Đỗ Tuấn M và bà Nguyễn Thị N phần diện tích đất đã thuê là: 113.7 m^2.

2. Buộc ông Nguyễn Vĩnh B phải có trách nhiệm tháo dở cấu trúc xây dựng trên phần đất thuê của ông M có diện tích tự xây dựng: Tầng 1: 113,7 m^2 + Tầng lửng: 43.8 m^2 = 157.5 m^2 (Theo Bảng vẽ hiện trạng sơ đồ nhà đất ngày 07/8/2016 do Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế Xây dựng Đời Mới lập và Bảng vẽ hiện trạng sơ đồ nhà đất ngày 18/4/2016 do Công ty TNHH Dịch vụ - Địa ốc Phú Thịnh Phát lập đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đại quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp); trả lại đất trống và di chuyển mọi đồ đạc ra khỏi khu đất. Mọi chi phí cho việc tháo dỡ cấu trúc xây dựng ông B phải có trách nhiệm chịu.

3. Buộc ông Nguyễn Vĩnh B phải có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Tuấn M và bà Nguyễn Thị N 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/01/2015 đến ngày 09/02/2015 và số tiền 102.000.000 đồng (Một trăm lẻ hai triệu đồng) tương ứng với thời gian 25,5 tháng chiếm hữu quyền sử dụng đất của ông Đỗ Tuấn M và bà Nguyễn Thị Nga. Tổng cộng : 106.000.000 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu đồng).

Việc trả mặt bằng quyền sử dụng đất, tự tháo dỡ nhà và thanh toán tiền được thực hiện sau 15 ngày khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật; Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Không xem xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đại diện cho ông Nguyễn Vĩnh B tại phiên tòa đề nghị Tòa án buộc ông Đỗ Tuấn M phải bồi thường chi phí tháo dở nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 24/4/2017 bị đơn ông Nguyễn Vĩnh B kháng cáo một phần Bản án số 159/2017/KDTM-ST ngày 10/4/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, đề nghị cấp Phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu ông M buộc ông B phải trả số tiền 106.000.000 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo không đồng ý trả tiền thuê quyền sử dụng đất và bồi thường tổng cộng 106.000.000 đồng và cho rằng đã trả 4.000.000 đồng tiền thuê nhà một tháng, nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa khẳng định Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án, kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của hai bên; phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Vĩnh B trong thời hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Vĩnh B không đồng ý trả cho ông M số tiền 106.000.000 đồng vì ông M tăng tiền thuê nhà lên 6.000.000đồng/tháng, ông không đồng ý. Ông đề nghị cho ông tháo dỡ nhà đi ông M không cho vì cho rằng phần xây dựng là của ông M. Ngoài ra ông M còn cắt điện, nước không cho ông lưu trú tại địa chỉ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Diện tích nhà và đất mà ông B sử dụng tại số 01 Đường số 4, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Tuấn M . Ông M đã cho ông Nguyễn Vĩnh B thuê từ ngày 10/01/2015 đến ngày 09/02/2015 với giá 4.000.000 đồng, điều này chính ông B và người đại diện của ông B cũng thừa nhận, hết hạn thuê trên ông B chưa thanh toán tiền thuê nên ông M yêu cầu ông B thanh toán và Tòa án nhân dân quận Gò Vấp chấp

nhận yêu cầu này là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng đã trả tiền nhưng không có chứng cứ, chứng minh.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền tương đương tiền thuê đất từ ngày 10/02/2015 đến nay là 25 tháng 25 ngày làm tròn là 25,5 tháng, mỗi tháng 4.000.000 đồng, thành tiền 102.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Hết hạn hợp đồng như hai bên giao kết, ông M tăng tiền thuê nhưng ông B không đồng ý nhưng không trả lại mặt bằng cho ông M . Việc ông B cho rằng ông M không cho tháo dỡ nhưng ông không có chứng cứ chứng minh. Thực tế ông B vẫn sử dụng mặt bằng cho đến nay chưa trả cho ông M.

Việc ông B cho rằng ông không sử dụng mặt bằng trên kể từ thời điểm các bên có tranh chấp nên không đồng ý trả tiền thuê quyền sử dụng đất và cho rằng ông M đã cắt hệ thống điện sinh hoạt, làm cho việc kinh doanh của ông gặp khó khăn. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường 5 ngày 28/01/2015 thì ông B vẫn có điện để sử dụng và ông B vẫn hoạt động tại căn nhà tự xây dựng trên phần đất thuê của ông M cho đến nay; Điều này cho thấy ông B vẫn có nhu cầu sử dụng quyền sử dụng đất nhưng không trả tiền thuê quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo qui định tại Điều 707 Bộ luật dân sự 2005. Ngoài ra, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã kết thúc vào ngày 09/02/2015. Do đó, việc ông B chiếm hữu quyền sử dụng đất của ông M thì ông B phải có trách nhiệm thanh toán chi phí cần thiết mà ông B chiếm hữu không có căn cứ pháp luật theo quy định Điều 603 Bộ luật dân sự 2005. Cụ thể, ông B phải bồi thường cho vợ chồng ông M số tiền tương đương với số tiền thuê quyền sử dụng đất vì ông B đã chiếm dụng mặt bằng từ ngày 10/02/2015 đến nay là 25 tháng 25 ngày. Nhưng ông M chỉ yêu cầu 25 tháng 15 ngày, mỗi tháng 4.000.000 đồng với số tiền: 102.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản 106.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông M, buộc ông B phải trả cho vợ chồng ông M số tiền trên là phù hợp hiện thực khách quan của vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B .

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông B phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 293; khoản 3 Điều 284; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 480, 599, 603, 706, 707 Bộ luật Dân sự 2005.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Vĩnh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - ông Đỗ Tuấn M:

1. Buộc ông Nguyễn Vĩnh B trả lại cho ông Đỗ Tuấn M và bà Nguyễn Thị N phần diện tích đất đã thuê là: 113.7 m^2.

2. Buộc ông Nguyễn Vĩnh B phải có trách nhiệm tháo dở cấu trúc xây dựng trên phần đất thuê của ông M có diện tích tự xây dựng: Tầng 1: 113.7 m^2 + Tầng lửng: 43.8 m^2 = 157.5 m^2 (Theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở ngày 07/8/2016 do Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế Xây dựng Đời Mới lập và Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 18/4/2016 do Công ty TNHH Dịch vụ - Địa ốc Phú Thịnh Phát lập đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đại quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp); trả lại đất trống và di chuyển mọi đồ đạc ra khỏi khu đất. Mọi chi phí cho việc tháo dỡ cấu trúc xây dựng ông B phải có trách nhiệm chịu.

3. Buộc ông Nguyễn Vĩnh B phải có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Tuấn M ỹ và bà Nguyễn Thị Nga 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 10/01/2015 đến ngày 09/02/2015 và số tiền 102.000.000 đồng (Một trăm lẻ hai triệu đồng) tương ứng với thời gian 25,5 tháng chiếm hữu quyền sử dụng đất của ông Đỗ Tuấn M và bà Nguyễn Thị N. Tổng cộng: 106.000.000 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu đồng).

Việc trả mặt bằng quyền sử dụng đất, tự tháo dỡ nhà và thanh toán tiền được thực hiện sau 15 ngày khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật; Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Không xem xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đại diện cho ông Nguyễn Vĩnh B tại phiên tòa đề nghị Tòa án buộc ông Đỗ Tuấn M phải bồi thường chi phí tháo dở nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Về án phí: Ông Nguyễn Vĩnh B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 5.500.000 đồng và tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 đồng; tổng cộng: 7.500.000 đồng nhưng được trừ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0018405 ngày 05/5/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp, còn phải nộp tiếp 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Đỗ Tuấn M không phải chịu án phí, được nhận lại 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AB/2014/0006946 ngày 18/01/2019 và Biên lai thu số AA/2016/0016514 ngày 19/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn – ông Đỗ Tuấn M, nếu bị đơn – ông Nguyễn Vĩnh B chậm trả tiền

theo quyết định thì ông B còn phải trả lãi theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ân

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.