

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 09/2023/DS-PT

Ngày 13-01-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hoàng Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2022; Thông báo hoãn phiên tòa số 01/2023/TB-TA ngày 06 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Huỳnh Sanh C, sinh năm 1963 (có mặt)

+ Ông Huỳnh Sanh C1, sinh năm 1964 (vắng mặt)

+ Ông Huỳnh Sanh T, sinh năm 1967 (vắng mặt)

+ Bà Huỳnh Thị Minh M, sinh năm 1969 (vắng mặt)

+ Bà Huỳnh Thị Minh G, sinh năm 1972 (vắng mặt)

+ Ông Huỳnh Sanh L, sinh năm 1975 (vắng mặt)

+ Ông Huỳnh Sanh L1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

+ Bà Huỳnh Thị Minh H, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Huỳnh Sanh C, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022). (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Diễm T1, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thái H1, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn F, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2022). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện các đồng nguyên đơn ông Huỳnh Sanh C trình bày:

Các nguyên đơn ông Huỳnh Sanh C, ông Huỳnh Sanh C1, ông Huỳnh Sanh T, bà Huỳnh Thị Minh M, bà Huỳnh Thị Minh G, ông Huỳnh Sanh L, ông Huỳnh Sanh L1 và bà Huỳnh Thị Minh H có cho bà Nguyễn Thị Diễm T1 thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn 10 năm (kể từ ngày 01/09/2017 đến ngày 01/09/2027). Tài sản thuê là quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 57, tờ 14, diện tích 812,5m² (ngang 25m, dài 32,5m) và kho chứa bàn Bida khoảng 200m² (đã bàn giao cho bà T1 vào năm 2018) ở khu phố B, phường P, thành phố P. Giá thuê năm thứ nhất 30.000.000 đồng/tháng; cả năm 360.000.000 đồng; từ năm thứ hai, thứ ba, thứ tư, thứ năm tăng 5%; từ năm thứ sáu, thứ bảy, thứ tám, thứ chín, thứ mười tăng 7% (có ghi rõ trong Điều 4 của hợp đồng); phương thức thanh toán 03 tháng 01 lần, thanh toán lần đầu tiên vào ngày ký hợp đồng (01/09/2017). Sau khi ký hợp đồng, bà T1 đã thanh toán tiền thuê các năm 2017, 2018, 2019 và 2020. Năm 2020 do dịch bệnh covid 19 các nguyên đơn đã cho không lấy tiền thuê của bà T1 02 tháng.

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đối với bà T1 vì các lý do: Bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng, không trả tiền thuê từ tháng 6/2021 đến nay; bà T1 cho ông Nguyễn Hữu V Trịnh thuê mặt bằng bán shop đồ nail từ tháng 7/2020 cho đến tháng 02/2022, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, đã thu tiền thuê 16 tháng; cho thuê bán bánh canh vào tháng 3 năm 2021 đến tháng 1/2022, thu tiền thuê 5.000.000 đồng/tháng; cho thuê bán bún bò huế vào khoảng tháng 2/2021 đến tháng 4/2021, thu tiền thuê 5.000.000 đồng/tháng. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà T1 phải trả tiền thuê và chấm dứt ngay việc cho người khác thuê lại, nếu không trả tiền thuê và không chấm dứt việc cho thuê lại, nguyên đơn sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà T1, nhưng bà T1 không thực hiện. Đầu tháng 12 năm 2021, nguyên đơn chính thức thông báo cho bà T1 chấm dứt hợp đồng thuê và đến ngày 13/12/2021 nguyên

đơn nộp đơn đến tòa án. Trong thời gian nộp đơn ra tòa, bà T1 vẫn tiếp tục cho thuê lấy tiền nhưng không trả tiền thuê cho nguyên đơn.

Bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và tự ý cho người khác thuê lại một phần mặt bằng không được các nguyên đơn đồng ý nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bà T1, đồng thời bà T1 phải trả tiền thuê còn lại từ tháng 6, 7, 8 năm 2021 là 104.000.000 đồng và tháng 9, 10, 11/2021 là 109.200.000 đồng. Tổng cộng 213.200.000 đồng. Còn từ tháng 12 năm 2021 cho đến nay, nguyên đơn không yêu cầu bà Thúy trả tiền thuê, coi như hỗ trợ cho bà trong thời gian dịch bệnh, số tiền bà T1 cho nhiều người khác thuê nguyên đơn cũng không yêu cầu bà T1 trả.

Khi cho bị đơn thuê đất và tài sản trên đất, nguyên đơn có kinh doanh Bida thì kết cấu nhà đã có sẵn, bà T1 chỉ sửa chữa lại nhà vệ sinh, làm phòng xông hơi, thay tôn (nguyên đơn đã hỗ trợ cho bà Thúy 15 triệu đồng) và làm những việc khác liên quan đến mục đích kinh doanh và phục vụ cho việc kinh doanh của bà. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đúng hợp đồng. Bà T1 vi phạm hợp đồng thì nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là do lỗi của bà T1 nên nguyên đơn không phải bồi thường cho bà T1. Các vật dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh của bà T1, bà phải tháo dỡ, di dời để trả lại đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn như hiện trạng ban đầu.

*Theo bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T1 trình bày:

Nguyên đơn và bà có tham gia ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, có hình thức và nội dung đúng như nguyên đơn trình bày ở trên.

Trong quá trình thuê, bà đã thanh toán tiền thuê đầy đủ các năm 2017, 2018, 2019, 2020 và đến hết tháng 5 năm 2021 cho nguyên đơn. Từ tháng 6 năm 2021 đến nay bà chưa thanh toán tiền thuê cho các nguyên đơn. Bà thừa nhận nguyên đơn không lấy tiền thuê 02 tháng của đợt dịch covid năm 2020.

Bà thừa nhận bà đã vi phạm hợp đồng thuê nhưng việc bà chưa trả tiền thuê cho nguyên đơn là do có công văn của UBND tỉnh B chỉ đạo phải đóng cửa không hoạt động từ ngày 08/5/2021 cho đến ngày 05/01/2022 mới cho mở cửa hoạt động trở lại. Trong thời gian dịch bệnh bà có trao đổi với nguyên đơn xin hỗ trợ tiền thuê mặt bằng thì nguyên đơn nói không lấy tiền thuê trong thời gian đóng cửa, khi nào mở cửa hoạt động trở lại mới trả tiền thuê. Nhưng sau đó thay đổi ý kiến không đồng ý. Như vậy, việc bà không trả tiền cho nguyên đơn là do trở ngại khách quan, bất khả kháng vì dịch. Đến tháng 01 năm 2022, bà có nhắn tin cho ông C cho số tài khoản để bà trả tiền thuê nhưng ông C không đồng ý. Mặt khác, trong thời gian dịch nguyên đơn hứa hỗ trợ cho bà tiền thuê nhưng hỗ trợ bao nhiêu tháng thì chưa thống nhất.

Bà thừa nhận có cho ông Nguyễn Hữu V Trịnh thuê mặt bằng bán đồ nail từ tháng 7/2020 cho đến cuối tháng 01/2022, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng. ông T2 trả tiền thuê cho bà từ tháng 7 năm 2020 cho đến tháng 10 năm 2021 ; từ

tháng 11 năm 2021 cho đến tháng 02 năm 2022 không trả tiền thuê nữa. Bà đã chấm dứt việc cho ông T2 thuê từ cuối tháng 01 năm 2022. Ngoài ra, bà còn cho thuê mặt bằng để bán bánh canh vào tháng 7 năm 2021, thuê được khoảng 15 ngày thì không bán nữa vì dịch covid, không lấy tiền thuê và cho thuê bán bún bò huế vào tháng 3 năm 2021, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, bán được hơn 01 tháng thì ế, dọn không bán nữa. Việc bà cho người khác thuê là sai hợp đồng nhưng đến nay bà đã chấm dứt việc cho người khác thuê, không còn liên quan gì đến những người thuê.

Khi ký hợp đồng thuê trên đất đã có sẵn nhà của nguyên đơn, bà chỉ sửa chữa lại nhà vệ sinh khoảng 200m² như bồi nền, dán gạch, làm hệ thống thoát nước, hệ thống điện; làm phòng xông hơi; lắp kính cường lực cửa trước, bồi nền để lót gạch bông (phần tiệm bánh canh); sơn lại trần; thay tôn; sơn lại vách tường; dán tất cả gạch giả gỗ dưới nền tập, mục đích để phục vụ cho việc kinh doanh của bà. Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê thì sẽ thiệt hại cho bà nên bà không đồng ý, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94, Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 235; Điều 244, Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166, Điều 167 Luật đất đai.

Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 481, Điều 482, Điều 428, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H.

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 02506, quyền số 01/2017-SCT/HĐ, GD được chứng nhận tại Văn phòng C2 vào ngày 12/7/2017, giữa ông Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H với bà Nguyễn Thị Diễm T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm T1 phải tháo dỡ, di dời các máy tập gym, các cửa kính, kính ốp tường, cửa gỗ, các phòng lắp ghép toilet, các máy lạnh, bóng đèn, quạt điện, quầy lễ tân để trả lại hiện trạng ban đầu cho các nguyên đơn

Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H một phần thửa đất số 57, tờ 14, diện tích 812,5m² (ngang 25m, dài 32,5m) và kho chứa bàn Bida khoảng 200m², tại khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R442100 do UBND tỉnh B cấp cho hộ ông Huỳnh Sanh Ý được quyền sử dụng 2859,2m² đất, tờ bản đồ 14, số thửa 57 tại phường P, thành phố P, đăng ký thay đổi ngày 05/9/2001 và ngày 24/7/2002.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm T1 phải trả cho các nguyên đơn Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H số tiền thuê đất còn lại 213.200.000 đồng (*Hai trăm mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về án phí, chi phí tố tụng, các quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Ngày 20/9/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T1 kháng cáo đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Việc không trả tiền thuê theo nội dung của hợp đồng là do dịch bệnh, từ tháng 5/2021 đến tháng 01/2022 bà T1 có hỏi ý kiến ông C về việc không lấy tiền thuê do dịch bệnh, ông C đã đồng ý nhưng không làm văn bản ghi nhận nội dung thỏa thuận nên bị đơn không vi phạm hợp đồng. Ngoài ra quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 có xây dựng các công trình trên đất, đã làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 tháo dỡ toàn bộ tài sản là gây thiệt hại cho bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức hợp đồng:

Ngày 12/7/2017, các nguyên đơn Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1, Huỳnh Thị Minh H và bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T1 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (trong đó có tài sản trên đất) được công chứng tại Văn phòng C2, theo số công chứng 02506, quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD.

[2] Về nội dung hợp đồng:

Diện tích đất 2859,2m², tờ bản đồ 14, số thửa 57 tại phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R442100 do UBND tỉnh B cấp cho hộ ông Huỳnh Sanh Ý do cụ Huỳnh Sanh Ý (chết năm 2009) và cụ Phạm Thị T3 là cha mẹ của các nguyên đơn tạo lập. Sau đó, các nguyên đơn được hưởng di sản thừa kế của cụ Huỳnh Sanh Ý và được tặng cho phần tài sản của cụ Phạm Thị T3 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 27/6/2017. Như vậy, các nguyên đơn có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này.

Trên cơ sở đó, các nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (trong đó có tài sản trên đất) được công chứng tại Văn phòng C2 vào ngày 12/7/2017. Tài sản thuê là quyền sử dụng đất của một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 14, diện tích 812,5m² (ngang 25m, dài 32,5m) và kho chứa bàn bida khoảng 200m²; thời hạn thuê 10 năm (kể từ ngày 01/09/2017 đến ngày 01/09/2027).

Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có quy định quyền và nghĩa vụ của các bên, theo đó quy định phương thức thanh toán “Thanh toán 03 tháng 01 lần”, bà T1 (bên B) phải *“Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận; nếu bên B không trả tiền thuê đúng thời gian theo thỏa thuận tại hợp đồng này thì được xem là bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên B phải hoàn trả đất và bồi thường thiệt hại cho bên A”*; ngoài ra, hợp đồng còn quy định bà T1 *“Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A đồng ý bằng văn bản”* (Điều 6 của hợp đồng). Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 thừa nhận bà không thanh toán tiền thuê đúng theo thỏa thuận cho các nguyên đơn, tuy nhiên theo bà việc này là do sự kiện bất khả kháng do dịch bệnh bà phải thực hiện theo Văn bản số 1577 ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh B chỉ đạo các hoạt động gym, yoga tạm dừng hoạt động từ ngày 08/5/2021 để phòng chống dịch covid-19 nên không có thu thập để trả tiền thuê cho nguyên đơn; Tuy nhiên, chính bà T1 cũng thừa nhận trong thời gian này bà có cho ông Nguyễn Hữu V Trinh thuê mặt bằng từ tháng 7 năm 2020 cho đến cuối tháng 01 năm 2022, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, ông Nguyễn Hữu Võ T4 đã trả tiền thuê mặt bằng cho bà từ tháng 7 năm 2020 cho đến tháng 10 năm 2021; bà cho ông H2 thuê mặt bằng để bán bánh canh vào tháng 7 năm 2021,

thời gian thuê được khoảng 15 ngày, bà không lấy tiền thuê; bà cho thuê mặt bằng bán bún bò huế vào tháng 3 năm 2021, thời gian bán được hơn một tháng, giá thuê 5.000.000đồng/tháng. Việc thừa nhận của bà T1 phù hợp với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thể hiện trên đất cho thuê ngoài tiệm gym, yoga của bà T1, còn có một cửa tiệm “Shi store” chuyên phụ liệu Nail, mi, mỹ phẩm của ông Nguyễn Hữu Võ T4 (đã đóng cửa không còn hoạt động); một cửa tiệm bánh canh (đã đóng cửa không còn hoạt động) và một cửa tiệm bún bò (đã đóng cửa không còn hoạt động).

Như vậy bà T1 cho người khác thuê lại để lấy tiền thuê phục vụ cho mình nhưng bà lại không trả tiền thuê cho các nguyên đơn. Việc cho người khác thuê lại phần mặt bằng, không được sự đồng ý của người cho thuê nên bà Nguyễn Thị Diễm T1 đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng giữa bà với các nguyên đơn nên các nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà T1 theo Điều 428 của Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, bà T1 cũng thừa nhận trước khi khởi kiện, nguyên đơn đã thông báo cho bà T1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà T1, là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 428 Bộ luật Dân sự.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Diễm T1 là có căn cứ.

[3] Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà T1 chưa thanh toán tiền thuê đất cho các nguyên đơn từ tháng 6 năm 2021 đến tháng 11 năm 2021 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 phải trả tiền thuê đất cho nguyên đơn các tháng 6, tháng 7 và tháng 8 năm 2021 là 104.000.000 đồng và tiền thuê các tháng 9, tháng 10 và tháng 11 năm 2021 là 109.200.000 đồng, tổng cộng là 213.200.000 là có căn cứ. Sau tháng 12/2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu bà T1 phải trả tiền thuê mặt bằng và cũng cho rằng xem như hỗ trợ bà T1 trong thời gian dịch bệnh là phù hợp.

[4] Đối với tài sản trên đất, bà T1 kháng cáo cho rằng; trong quá trình thực hiện hợp đồng bà có sửa chữa, mua sắm thiết bị đầu tư, xây dựng các công trình trên đất, đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bà T1 là người vi phạm hợp đồng, các nguyên đơn không có lỗi trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, các phần bà T1 sửa chữa cũng không làm tăng thêm giá trị tài sản hay giá trị đất cho nguyên đơn mà chỉ nhằm mục đích cho hoạt động gym và yoga của bà, nguyên đơn cũng không có nhu cầu sử dụng những tài sản mà bà T1 đầu tư trên đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 phải tháo dỡ các công trình phục vụ cho hoạt động kinh doanh của bà T1 để trả lại theo hiện trạng ban đầu cho các nguyên đơn là phù hợp.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà T1 mà nhận thấy cần tuyên xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Do Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên bà Nguyễn Thị Diễm T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0010085 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Bà Nguyễn Thị Diễm T1 đã nộp đủ số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết;

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 167 Luật đất đai.

- Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 481, Điều 482, Điều 428, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H.

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 02506, quyền số 01/2017-SCT/HĐ, GD được chứng nhận tại Văn phòng C2 vào ngày 12/7/2017, giữa ông Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H với bà Nguyễn Thị Diễm T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm T1 phải tháo dỡ, di dời các máy tập gym, các cửa kính, kính ốp tường, cửa gỗ, các phòng lắp ghép toilet, các máy lạnh, bóng đèn, quạt điện, quây lễ tân để trả lại hiện trạng ban đầu cho các nguyên đơn Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H một phần thửa đất số 57, tờ 14, diện tích 812,5m² (ngang 25m, dài 32,5m) và kho chứa bàn Bida khoảng 200m², tại khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R442100 do UBND tỉnh B cấp cho hộ ông Huỳnh Sanh Ý được quyền sử dụng 2859,2m² đất, tờ bản đồ 14, số thửa 57 tại phường P, thành phố P, đăng ký thay đổi ngày 05/9/2001 và ngày

24/7/2002.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm T1 phải trả cho các nguyên đơn Huỳnh Sanh C, Huỳnh Sanh C1, Huỳnh Sanh T, Huỳnh Thị Minh M, Huỳnh Thị Minh G, Huỳnh Sanh L, Huỳnh Sanh L1 và Huỳnh Thị Minh H số tiền thuê đất còn lại 213.200.000 đồng (*Hai trăm mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Diễm T1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0010085 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Bà Nguyễn Thị Diễm T1 đã nộp đủ số tiền này.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/01/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Thái