

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số:221/2020/DS-PT
Ngày: 26 - 8 - 2020
V/v tranh chấp thuê quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2020/QĐ-PT ngày 28/7/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn B, sinh năm 1962 và bà Lê Thị X, sinh năm 1963; cùng nơi thường trú: Số A, đường, tổ B, khu phố C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957; nơi thường trú: Số A, đường H, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 7 năm 2018), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị Trúc L, sinh năm 1982; nơi thường trú: Số A, đường Q, khu phố D, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi tạm trú: Số E, khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Mỹ A, sinh năm: 1962; nơi thường trú: Số A, đường Q, khu phố D, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ A: Ông Trần Quang T là Luật sư của Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 7 năm 2018 của ông Trần Văn B và Lê Thị X, bản tự khai ngày 26 tháng 02 năm 2019, ngày 18 tháng 4 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/11/2016, ông B, bà X và bà L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 010593, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD theo nội dung hợp đồng thì ông B, bà X có cho bà L thuê quyền sử dụng đất diện tích 711 m² thửa đất số 2040, tờ bản đồ số 614 (C3), tọa lạc tại khu phố P, phường V, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 25944 vào sổ số CH00196/VP do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2010, thời hạn thuê là 05 (năm) năm kể từ ngày ký hợp đồng ngày 28/11/2016, mục đích thuê làm địa điểm kinh doanh; giá thuê 6.000.000 đồng/tháng. Bà L đã đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng. Khi cho thuê trên đất có nhà cấp 4 đã cũ do ông B và bà X xây. Bà L chỉ thanh toán 07 tháng với số tiền 41.000.000 đồng. Từ tháng 07/2017 cho đến nay bà L không thanh toán cho ông B và bà X. Ông B và bà X đã nhiều lần liên hệ nhưng bà L không thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà A (mẹ ruột bà L) thanh toán 24.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất (ngày 14/3/2019 thanh toán 12.000.000 đồng, ngày 14/4/2019 thanh toán 6.000.000 đồng, ngày 16/5/2019 thanh toán 6.000.000 đồng).

Ông B và bà X khởi kiện yêu cầu bà L thanh toán tiền thuê đất từ ngày 28/7/2017 cho đến ngày 28/5/2019 (tạm tính) là 23 tháng. Nhưng do bà A đã thanh toán 04 tháng nên ông B và bà X chỉ yêu cầu bà L thanh toán 19 tháng x 6.000.000 đồng = 114.000.000 đồng và chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông B, bà X và bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông B, bà X yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại bản tự khai ngày 22 tháng 4 năm 2019 bị đơn bà Mai Thị Trúc L trình bày: Thống nhất về việc hai bên ký hợp đồng, thời gian, giá thuê, mục đích thuê quyền sử dụng đất. Ngoài ra, thống nhất thời gian và số tiền đã trả tiền thuê như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đồng ý trả tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu

như yêu cầu của nguyên đơn nhưng yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn trong hợp đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 4 năm 2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ A trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà L. Không trình bày gì thêm.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Lê Thị X với bị đơn bà Mai Thị Trúc L về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Mai Thị Trúc L về việc thanh toán cho ông Trần Văn B và bà Lê Thị X 114.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 010593, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2016 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương.

Buộc bà Mai Thị Trúc L và bà Lê Thị Mỹ A tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất gồm: 01 (một) mái che bằng tôn; 01 (một) phòng nghỉ không mái (nằm trong phòng nghỉ); 02 (hai) máy ép nhựa; 01 (một) máy thổi chai; 01 (một) máy xay nhựa; 01 (một) máy trộn nhựa; 01 (một) máy lọc nước hạ nhiệt; 01 (một) máy bơm công nghiệp và 01 (một) bồn nhựa 1000 lít chân bồn bằng sắt và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 711 m² thửa đất số 2040, tờ bản đồ số 614 (C3), toạ lạc tại khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 25944 vào sổ số CH00196/VP do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2010 cho ông Trần Văn B.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Văn B và bà Lê Thị X tự nguyện chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 05 tháng 12 năm 2019, bà Lê Thị Mỹ A là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Mỹ A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ A, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà L trả cho ông B, bà X 114.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 28/11/2016, ông Trần Văn B, bà Lê Thị X với bà Mai Thị Trúc L, tự nguyện ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 010593, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 28/11/2016, bà L thuê quyền sử dụng đất diện tích 711 m², trên đất có nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố P, phường V, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê là 05 (năm) năm kể từ ngày ký hợp đồng ngày 28/11/2016, mục đích thuê làm địa điểm kinh doanh; giá thuê 6.000.000 đồng/tháng. Bà L đã thanh toán 07 tháng (từ tháng 12/2016 đến tháng 6/2017 với tổng số tiền 42.000.000 đồng). Từ tháng 07/2017 cho đến năm 2018, bà L gặp khó khăn trong việc kinh doanh nên không trả tiền thuê hàng tháng cho ông B, bà X đúng như cam kết được ghi trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà A (mẹ ruột bà L) thanh toán 24.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất (ngày 14/3/2019 thanh toán 12.000.000 đồng, ngày 14/4/2019 thanh toán 6.000.000 đồng, ngày 16/5/2019 thanh toán 6.000.000 đồng) thì ngưng không tiếp tục trả tiền thuê hàng tháng cho ông B, bà X. Như vậy, có căn cứ xác định bà L còn nợ tiền thuê quyền sử dụng đất của Ông B, bà X là 19 tháng x 6.000.000 đồng = 114.000.000 đồng như án sơ thẩm đã xác định là đúng.

Do bà L vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không trả đủ tiền thuê, thì ông B, bà X có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng được quy định tại khoản 1 Điều 423 và khoản 1 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 22/01/2019, bà Mai Thị Trúc L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ngày 22/11/2019, bà L vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định: “ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Mai Thị Trúc L về việc thanh toán cho ông Trần Văn B và bà Lê Thị X

114.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất” là chưa đúng quy định của pháp luật, do bà L vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm thì không thể ghi nhận sự tự nguyện của các bên như biên bản tự khai của bà Mai Thị Trúc L ghi ngày 22/01/2019 cho nên Tòa án cấp phúc thẩm cần phải sửa một phần của bản án sơ thẩm buộc bà Mai Thị Trúc L phải trả cho ông Trần Văn B và bà Lê Thị X 114.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất.

Bà Lê Thị Mỹ A là mẹ ruột của bà L là người đang quản lý sử dụng đất thuê kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu nào khác nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ A là yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 23/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Mỹ A là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 37, 144, 147, 157, 227, 228, 271, 273 và 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 423, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ A, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 23/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Lê Thị X với bị đơn bà Mai Thị Trúc L về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn bà Mai Thị Trúc L phải trả cho ông Trần Văn B và bà Lê Thị X 114.000.000 đồng (một trăm mười bốn triệu đồng) tiền thuê quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 010593, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2016 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương.

Buộc bà Mai Thị Trúc L và bà Lê Thị Mỹ A tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất gồm: 01 (một) mái che bằng tôn; 01 (một) phòng nghỉ không mái (nằm trong phòng nghỉ); 02 (hai) máy ép nhựa; 01 (một) máy thổi chai; 01 (một) máy xay nhựa; 01 (một) máy trộn nhựa; 01 (một) máy lọc nước hạ nhiệt; 01 (một) máy bơm công nghiệp và 01 (một) bồn nhựa 1000 lít chân bồn bằng sắt và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 711 m² thửa đất số 2040, tờ bản đồ số 614 (C3), tọa lạc tại khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 25944 vào sổ số CH00196/VP do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2010 cho ông Trần Văn B.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm:

Bà Mai Thị Trúc L phải chịu 5.700.000 đồng (năm triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Văn B và bà Lê Thị X 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0024688 ngày 19 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Mỹ A không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T trả lại cho bà Lê Thị Mỹ A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng số 0036615 ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án thị xã (nay là thành phố) T.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 26/8/2020).

Nơi nhận:

- | | |
|---------------------------|----|
| - Các đương sự; | 03 |
| - VKSND tỉnh Bình Dương; | 01 |
| - Chi cục THADS tp. T; | 01 |
| - TAND thành phố T; | 01 |
| - Tổ HCTP; | 02 |
| - Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự. | 02 |

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

Bùi Văn Tâm

.