

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

Bản án số: 57/2024/DS-PT

Ngày: 17/01/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn; Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thùy Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 341/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3870/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 4415/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 112/TB-TA ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Bích T, sinh năm 1964;

Trú tại: Số nhà C, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thành P, sinh năm: 1996;

Trú tại: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Công ty A.

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường L, phường A (phường A), thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Mỹ L. Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Hoài V, sinh năm 1984;

Trú tại: Số nhà G, đường Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thi Diễm C** – Công ty **L1**, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh **B**.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2020; Bản tự khai ngày 30/10/2020; Đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 01/11/2022, ngày 15/02/2023 của nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Bích T**, những lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người được bà **Huỳnh Thị Bích T** ủy quyền là ông **Nguyễn Thành P** trình bày:

Ngày 26/10/2016, bà **Huỳnh Thị Bích T** với Công ty A (sau đây gọi tắt là Công ty) có thành lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nội dung cụ thể như sau: Bà **Huỳnh Thị Bích T** cho Công ty thuê phần đất có diện tích 80m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại **kh. phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre** do bà **Huỳnh Thị Bích T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 20/11/2016 đến ngày 20/11/2021), giá thuê: Năm đầu tiên là 5.000.000 đồng/tháng; Năm thứ hai là 5.500.000 đồng/tháng; Năm thứ ba là 6.000.000 đồng/tháng; Năm thứ tư là 6.500.000 đồng/tháng; Năm thứ năm là 7.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, sau khi Công ty nhận phần đất thuê và tiến hành kinh doanh thì chỉ trả tiền thuê cho bà **T** đến tháng 11/2018 và không trả tiếp. Đến ngày 04/01/2019, Công ty chuyển khoản trả thêm 20.000.000 đồng để trả tiền thuê quyền sử dụng đất 04 tháng bao gồm tháng 12/2018 và các tháng 01, 02, 3 năm 2019. Như vậy, mặc dù số tiền 20.000.000 đồng trả không đủ 04 tháng thuê quyền sử dụng đất (từ tháng 12/2018 đến tháng 03/2019 là 23.500.000 đồng), tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý tính tròn cho bị đơn tiền thuê quyền sử dụng đất 04 tháng (là đến tháng 3/2019).

Tại phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể số tiền thuê quyền sử dụng đất bị đơn còn nợ chưa thanh toán từ ngày 01/4/2019 đến ngày 14/11/2020 (ngày Công ty tháo dỡ bản hiệu) như sau:

Từ ngày 01/4/2019 đến ngày 31/12/2019 là 09 tháng, số tiền được tính là 54.000.000 đồng

Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 14/11/2020 là 10 tháng 14 ngày, số tiền được tính là 68.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền thuê đất bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 122.000.000 đồng, kể từ ngày thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đến nay, bị đơn từ chối thanh toán, kéo dài thời gian thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ thuê đất, do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả lãi như

sau: $(122.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%) \times 30 \text{ tháng}$ 06 ngày (từ ngày 15/11/2020 đến ngày 06/6/2023) = 30.546.000 đồng.

Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 152.546.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18 (bút lục số 08); Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bút lục số 09).

*Tại bản tự khai ngày 09/11/2020; Những lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty A, ông **Phạm Hoài V** trình bày:*

Bà **Huỳnh Thị Bích T** có cho Công ty thuê phần đất có diện tích 80m² thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại **kh. phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre** do bà **Huỳnh Thị Bích T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đã ký kết hợp đồng thuê, có công chứng tại **Văn phòng C1**. Thời hạn thuê đất là 05 năm từ ngày 20/11/2016 đến ngày 20/11/2021. Sau khi tiếp nhận mặt bằng, Công ty kinh doanh đến ngày 14/11/2018 thì nhà bị ngập do trời mưa không rút nước kịp và nóng, bụi do trần nhà thấp nên Công ty đã rút tất cả nhân viên và hàng hóa, đồng thời ngừng kinh doanh. Tháng 12/2018, Công ty cử ông **Phạm Hoài V** liên hệ với bà **T** để bàn bạc phương án tu sửa lại nhà (sửa cả căn nhà của bà **T** và căn nhà bà **T** cho Công ty thuê, do nhà 03 căn mái ngói dính liền nhau), thời gian sửa nhà từ tháng 12/2018 đến tháng 01/2019, trong thời gian này, Công ty ngừng việc kinh doanh. Sau khi bàn bạc thống nhất các chi phí phát sinh, Công ty ứng trước cho bà **T** 20.000.000 đồng (chuyển khoản ngày 04/01/2019), đây là tiền Công ty ứng trước tiền sửa nhà cho bà **T** chứ không phải Công ty thanh toán tiền thuê nhà. Đến ngày 22/02/2020, bà **T** tiến hành sửa nhà của bà **T**. Sau đó, bà **T** thỏa thuận với Công ty, nếu cho thuê 10 năm thì Công ty chịu 100% chi phí sửa nhà, nếu cho thuê 05 năm thì Công ty chịu 50% chi phí sửa nhà bao gồm nông mái, thay mái tole, xây tường và lót sân, đồng thời hai bên thỏa thuận trong điện thoại sẽ ký hợp đồng mới. Ngày 01/6/2020, đại diện Công ty đến gặp bà **T** để bàn bạc ký hợp đồng mới thì bà **T** không đồng ý, bà **T** yêu cầu tăng tiền cho thuê lên 10.000.000 đồng/tháng và chỉ cho thuê với thời hạn 01 năm. Lúc này chi phí sửa nhà đã lên đến 50.000.000 đồng.

Từ tháng 11/2016 đến tháng 11/2018, bị đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho bà **T** đầy đủ, đồng thời đã ứng trước 20.000.000 đồng tiền sửa nhà (04 tháng). Sau ngày 01/01/2019, Công ty ngừng hoạt động tại địa điểm thuê nhà của bà **T**. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền thuê đất là không có cơ sở, bởi lẽ vào ngày 04/01/2019, bên Công ty đã chuyển khoản ứng

trước cho bà T 20.000.000 đồng tiền sửa nhà, đồng thời sau ngày 01/01/2019, Công ty đã ngừng hoạt động tại địa điểm thuê đất của bà T.

Việc bà T cho rằng Công ty thuê đất của bà T là không đúng, Công ty chỉ ký hợp đồng thuê nhà với bà T chứ không thuê đất, tuy nhiên, khi soạn thảo hợp đồng và khi hai bên ký kết tại Văn phòng công chứng huyện C1, hợp đồng thuê nhà không đủ điều kiện nên Văn phòng công chứng soạn thảo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng bản chất sự việc là thuê nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử cho ngừng phiên tòa để bị đơn tiến hành làm đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại số tiền mà Công ty đã bỏ ra để sửa chữa nhà bao gồm việc trả tiền công cho thợ và tiền mua vật liệu xây dựng với tổng số tiền là 100.000.000 đồng (50.000.000 đồng tiền công thợ và 50.000.000 đồng tiền mua vật liệu xây dựng). Ngoài ra, bị đơn yêu cầu ngừng phiên tòa để tiến hành mở USB do bị đơn cung cấp, trong đó có thu đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa Công ty với ông Hà Văn P1 và mở đoạn ghi âm giữa ông Phạm Hoài V với bà Huỳnh Thị Bích T. Đoạn ghi âm giữa ông V với bà T là đoạn ghi âm mới, trước đây chưa cung cấp cho Tòa, cũng như yêu cầu Tòa án tiến hành đối chất giữa ông V với bà T.

Các file word do bị đơn cung cấp chuyển đổi từ file ghi âm sang file word có một số chỗ ghi không đúng, do đó bị đơn yêu cầu ngừng phiên tòa để sửa lại các file word cho đúng chính tả và đối chất lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Thị Diễm C trình bày:

Việc Tòa án mở đoạn ghi âm và lập biên bản cho các đương sự tiến hành đối chất với nhau ở các thời gian khác nhau là không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khi Tòa án lập biên bản đối chất không cho các đương sự nghe lại cuộc ghi âm mà vẫn tiến hành đối chất; Nội dung biên bản đối chất lại không ghi rõ đối chất đoạn ghi âm vào thời gian nào là không đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, khi Tòa án tiến hành đối chất thì bắt buộc phải có mặt nguyên đơn Huỳnh Thị Bích T với ông Phạm Hoài V là những người trực tiếp trao đổi với nhau và được ghi âm. Trong vụ án này, Tòa án tiến hành đối chất giữa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn với ông Phạm Hoài V là không đúng quy định của pháp luật về trường hợp đối chất.

Tại phiên tòa, bị đơn đã nộp cho Hội đồng xét xử nhiều chứng cứ mới bao gồm các bản ảnh và 01 USB. Hội đồng xét xử không công khai các chứng cứ này tại phiên tòa là không đúng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi Tòa án ngừng phiên tòa xét xử ngày 15/12/2022 thì nguyên đơn tiến hành thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, Tòa án cho nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý đối với yêu cầu của nguyên đơn, do đó tại phiên tòa hôm nay, bị đơn có

yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử cho ngừng phiên tòa để bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn thanh toán lại số tiền sửa nhà, cũng như yêu cầu Tòa án tiến hành đối chất giữa các đương sự. Ngoài ra, trong quá trình chuyển đổi từ file ghi âm sang file word có một số sai sót chính tả. Trong quá trình tố tụng, bà Lý Mỹ L có khai: Công ty yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả cho Công ty hơn 70.000.000 đồng, trong đó bao gồm tiền chuyển khoản cho bà T 20.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền Công ty đã bỏ ra để trả tiền công thợ và tiền mua vật tư xây dựng nhưng Tòa án không ban hành thông báo về việc bị đơn có yêu cầu phản tố hay không. Nội dung các biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, Tòa án lại ghi bị đơn không có yêu cầu phản tố là không đúng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trước đây giữa bà T và Công ty thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất 03 tháng một lần, tuy nhiên tại sao lần chuyển khoản ngày 04/01/2019 lại thanh toán 04 tháng, do đó đủ cơ sở xác định đây là tiền ứng trước cho việc sửa nhà, không phải là tiền thanh toán thuê quyền sử dụng đất.

Trong nội dung ghi âm giữa bên ông V với bà T có nói “Rồi, bên cậu cậu sửa, bên tôi tôi sửa”, điều này chứng tỏ hai bên có thỏa thuận việc sửa nhà để ký lại hợp đồng mới, đương nhiên hợp đồng cũ đã chấm dứt. Để giải quyết vụ án đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời tiến hành đối chất lại cho đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 41/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ:

Căn cứ các điều 26, 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các điều 703, 707, 709 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các điều 26, 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích T đối với Công ty A về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Buộc Công ty A phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị Bích T số tiền thuê đất còn thiếu là 152.546.000 đồng, trong đó tiền vốn là 122.000.000 đồng, tiền lãi là 30.546.000 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 27/6/2023, bị đơn Công ty A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 41/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, cụ thể, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn nộp nhiều chứng cứ mới bao gồm các bản ảnh và 01 USB nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm không công khai các chứng cứ này tại phiên tòa là không đúng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là không vô tư, khách quan, bởi vì nguyên đơn nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện đều được Tòa án xem xét, chấp nhận thụ lý, trong khi đó lại không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về nội dung, theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì trước đây giữa bà T và Công ty có thỏa thuận thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất 03 tháng một lần nhưng tại sao lần chuyển khoản ngày 04/01/2019 lại thanh toán tiền cho 04 tháng, từ đó có cơ sở xác định số tiền 20.000.000 đồng do bị đơn chuyển khoản là tiền ứng trước cho việc sửa nhà, không phải là tiền thanh toán thuê quyền sử dụng đất, đồng thời tại nội dung giao dịch chuyển khoản cũng đã thể hiện rõ mục đích chuyển tiền của bị đơn. Ngoài ra, trong nội dung ghi âm giữa ông V với bà T, bà T có nói “Rồi, bên cậu cậu sửa, bên tôi tôi sửa”, điều này chứng tỏ hai bên có thỏa thuận việc sửa nhà để ký lại hợp đồng mới, đương nhiên hợp đồng cũ đã chấm dứt. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét hợp đồng các bên đã giao kết:

Ngày 26/10/2016, giữa nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Bích T** (bên A) với bị đơn Công ty A (bên B) có giao kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C1** vào ngày 26/10/2016.

Nội dung hợp đồng được các bên thống nhất như sau: Bên A cho bên B thuê phần đất có diện tích 80m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre** do bà **Huỳnh Thị Bích T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 20/11/2016 đến ngày 20/11/2021; Giá thuê: Năm đầu tiên là 5.000.000 đồng/tháng; Năm thứ hai là 5.500.000 đồng/tháng; Năm thứ ba là 6.000.000 đồng/tháng; Năm thứ tư là 6.500.000 đồng/tháng; Năm thứ năm là 7.000.000 đồng/tháng; Thời điểm bàn giao phần đất thuê là ngày 26/10/2016.

Xét hợp đồng đã giao kết là phù hợp với quy định tại các điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 và các điều 703, 704 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được công nhận và có giá trị thực hiện đối với các bên.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Bên A đã bàn giao phần đất cho thuê cho bên B vào ngày 26/10/2016 đúng như thỏa thuận. Bên B đã nhận phần đất thuê và tiến hành kinh doanh. Việc trả tiền thuê quyền sử dụng đất được bên B thực hiện đến tháng 3/2019 thì ngưng không thực hiện tiếp, trong khi đó giữa hai bên không hề có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chấm dứt hợp đồng hoặc bên A miễn tiền thuê đất cho bên B từ tháng 4/2019. Như vậy, kể từ tháng 4/2019 bên B không thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bên A là đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất. Do đó, bà **T** khởi kiện yêu cầu Công ty phải trả tiếp số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ từ ngày 01/4/2019 (ngày Công ty vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê) đến ngày 14/11/2020 (ngày **Công ty T1**) theo giá mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tổng cộng là 122.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu

tính lãi đối với số tiền chậm trả với mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 15/11/2020 đến ngày 06/6/2023 là phù hợp với quy định tại các điều 707, 709 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty A, thấy rằng:

Công ty cho rằng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/10/2016 bản chất là hợp đồng thuê nhà chứ không phải thuê quyền sử dụng đất. Công ty căn cứ vào số tiền 20.000.000 đồng mà Công ty đã chuyển khoản cho bà T vào ngày 04/01/2019 và đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Phạm Hoài V với bà Huỳnh Thị Bích T, trong đó có câu nói “bên cậu cậu sửa, bên tôi tôi sửa” để xác định hợp đồng được giao kết ngày 26/10/2016 giữa hai bên là hợp đồng thuê nhà và đây là số tiền Công ty chuyển ứng trước tiền sửa nhà cho bà T, cũng là chứng tỏ hai bên thỏa thuận để ký lại hợp đồng mới và hợp đồng cũ đương nhiên hết hiệu lực.

Hội đồng xét xử xét thấy câu nói trong đoạn ghi âm nêu trên không đủ cơ sở xác định giữa hai bên tồn tại hợp đồng thuê nhà. Hơn nữa, căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/10/2016 không có nội dung nào thể hiện Công ty thuê nhà của bà T, bà T cũng không thừa nhận vấn đề này nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của Công ty.

Công ty cho rằng có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà T phải trả lại cho Công ty số tiền mà Công ty bỏ ra để sửa chữa nhà là 70.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho bị đơn biết trong trường hợp Công ty có yêu cầu bà T trả lại số tiền này thì phải làm đơn nộp cho Tòa án và nộp tạm ứng án phí, bà Lý Mỹ L là người đại diện theo pháp luật của Công ty đã trực tiếp nhận thông báo, tuy nhiên hết thời hạn được ấn định mà Công ty không nộp cho Tòa án đơn phản tố. Ngoài ra, tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ vào các ngày 17/11/2022 và 11/4/2023, bà Lý Mỹ L đều không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà T phải thanh toán lại cho Công ty số tiền sửa chữa nhà là 100.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 200, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với nguyên đơn, mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Tại các phiên đối chất ngày 02/3/2023, 11/4/2023 cả ông Nguyễn Thành P và bà Lý Mỹ L đều đồng ý tiến hành đối chất với nhau để làm rõ nội dung liên quan đến đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Phạm Hoài V với bà Huỳnh Thị Bích T, mà nội dung này đã được phía bị đơn lượt giải đánh máy trên 12 trang giấy A4 và giao nộp cho Tòa án, do đó, việc ông P, bà L hay bà T, ông V trực tiếp đối chất với nhau không làm thay đổi bản chất vụ việc. Mặc dù bị đơn

cho rằng việc lượt giải có một số sai sót nhưng việc tạm ngừng phiên tòa để chỉnh sửa lại nội dung này là không cần thiết, bởi theo bị đơn thì đây là những sai sót về chính tả.

Công ty A kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Từ những nhận định và căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 703, 707, 709 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các điều 26, 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Bích T** đối với bị đơn Công ty A về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Buộc Công ty A phải thanh toán cho bà **Huỳnh Thị Bích T** số tiền thuê đất còn nợ là 152.546.000 (một trăm năm mươi hai triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 122.000.000 (một trăm hai mươi hai triệu) đồng, tiền lãi là 30.546.000 (ba mươi triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty A phải chịu 7.627.000 (Bảy triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

Trả lại cho bà **Huỳnh Thị Bích T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.162.500 (hai triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0001937 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001936 cùng ngày 07/10/2020; 871.000 (tám trăm bảy mươi một nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002306 ngày 08/01/2021; 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0010282 ngày 08/11/2022; 663.000 (sáu trăm sáu mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002178 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0005025 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (do bà **Dương Mỹ H** nộp thay bà **Lý Mỹ L** – Giám đốc Công ty A). Công ty A đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, P. KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Minh Đạt