

Bản án số: 989/2020/DS-PT

Ngày: 15/10/2020

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: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Kim

Ông Trịnh Đức Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Quỳnh Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát V.

Ngày 15/10/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 458/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 214/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5040/2020/QĐPT-DS ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1951

Địa chỉ: Lx Bis Hương G, cư xá Bắc Hải, phường x, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973

Địa chỉ: x Phạm Văn C, phường x, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ Mai V, sinh năm 1972

2.2. Bà Trần Thị Diễm T, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Số 9 Nguyễn Giao, khu phố 2, thị trấn Củ C, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tấn Đ, sinh năm 1971

Địa chỉ: x Lê Thị Nghĩ, ấp Phước A, xã Phước Thạnh, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Nguyên bà có tạo lập được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495482, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C.

Tháng 12/2015, bà có mở quán cà phê Sa Kê tại địa chỉ trên. Do bà bị bệnh nên quán thường xuyên đóng cửa. Lợi dụng việc này, hai vợ chồng ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T đã tự ý vào quán cà phê Sa Kê của bà, Cắm đoạt toàn bộ tài sản trên đất gồm: Bàn ghế, ly tách, chén bát, bếp ga, quạt, âm ly, loa,...tất cả các T thiết bị và công trình xây dựng của bà, tổng số tiền bà vay mượn xây dựng lên đến hơn 600.000.000 đồng. Ông V, bà T ngang nhiên kinh doanh trên quyền sử dụng đất của bà để trục lợi. Không những thế, khoảng tháng 9/2016, ông V còn tự ý sửa chữa công trình xây dựng của bà nhằm phục vụ việc kinh doanh của mình, mà không hề có bất kỳ ý kiến nào của bà. Bà nhiều lần đòi lại tài sản đều bị ông V cho đàn em hăm dọa chém giết. Đình điểm vào Cều ngày 25/3/2017, bà T có hẹn bà đến quán để giải quyết việc trả quán. Tuy nhiên, vợ chồng ông V, bà T cố tình núp trong quán, không ra gặp mặt mà cho hai đàn em ra đánh bà một cách vô cùng độc ác, bất chấp bà chỉ là một người già gần 70 tuổi và quán cà phê là của bà, do bà làm chủ. Quá sợ hãi bà đã nhờ người gọi báo Công an can thiệp. Bà bị hai đàn em của ông V, bà T đánh đa chấn thương và vẫn tiếp tục Cắm đoạt tài sản của bà là quán cà phê để kinh doanh và trục lợi mà không bị bất kỳ chế tài nào của pháp luật.

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ C buộc ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T trả lại cho bà ngay lập tức và vô điều kiện quyền sử dụng đất diện tích 825,1 m² thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản, công trình xây dựng, vật dụng trong quán.

Ngày 05/02/2018, Bà có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông V và bà T, nội dung yêu cầu như sau:

+ Hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông V, bà T vì hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông V là một giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định của pháp luật, việc thanh toán tiền cọc của ông V là điều kiện làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng và ông V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ khi ký hợp đồng cho đến nay theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015.

+ Yêu cầu ông V và bà T trả lại cho bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ 57 nêu trên của bà.

Ngày 10/10/2018, Bà xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà đối với ông V, bà T như sau:

+ Hủy hợp đồng thuê nhà, đất (quán Sa Kê) lập ngày 01/01/2016 giữa bà và ông V do hợp đồng thuê vi phạm về hình thức hợp đồng; Về nội dung thì ông V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đúng như hợp đồng đã thỏa thuận.

+ Buộc ông V thanh toán tiền thuê nhà, đất còn lại cho bà vì đến giờ ông V vẫn đang kinh doanh thu lợi nhuận; Số tiền thuê tạm tính đến ngày 10/10/2018 là 22 tháng, mỗi tháng tiền thuê là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng); Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông V, bà T giao trả lại toàn bộ nhà, đất, công trình kiến trúc trên đất như hiện trạng ban đầu, ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Những công trình kiến trúc ông V tự ý xây dựng trên đất đề nghị ông V tự tháo dỡ, bà không bồi thường.

Ngày 06/9/2019, Bà có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông V và bà T:

+ Hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông Vũ Mai V, bà Trần Thị Diễm T; Buộc ông V, bà T giao trả mặt bằng quán cà phê Sa Kê.

+ Yêu cầu ông V, bà T thanh toán số tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/9/2019 là 792.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi hai triệu đồng) tương đương 44 tháng tiền thuê và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 1%/tháng.

+ Yêu cầu ông V, bà T giao trả hoặc bồi thường các tài sản là vật dụng, T thiết bị của quán cà phê Sa Kê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng (Bảy mươi chín triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Sin Thoại K trình bày:

Ông giữ nguyên nội dung yêu cầu mà bà C đã trình bày trong đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 06/9/2019.

Tại phiên tòa, ông K trình bày: Bà C xin rút lại yêu cầu khởi kiện buộc ông V, bà T giao trả hoặc bồi thường các tài sản là vật dụng, T thiết bị của quán cà phê Sa Kê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng (Bảy mươi chín triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Giữ nguyên hai yêu cầu còn lại đối với ông V, bà T cụ thể:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà với ông Vũ Mai V, bà Trần Thị Diễm T; Buộc ông V, bà T giao trả mặt bằng quán cà phê Sa Kê.

+ Yêu cầu ông V, bà T thanh toán số tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/8/2020 là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng) tương đương 55 tháng tiền thuê, không yêu cầu tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê đất.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Giấy ủy quyền, đơn khởi kiện bổ sung, đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, đơn khởi kiện, bản pho to hợp đồng thuê đất + giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đơn trình báo, bản pho to sao kê tài khoản Eximbank.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Mai V trình bày:

Ngày 01/01/2016, Ông có ký hợp đồng thuê đất 07 năm với bà Nguyễn Thị Kim C, ông thuê mảnh đất đường Nguyễn Giao, khu phố 2, thị trấn Củ C. Được sự đồng ý của bà C, ông bắt đầu xây dựng quán cà phê và khai trương ngày 18/01/2016, tên quán cà phê Sa Kê. Trong thời gian đó, bà C có mượn tiền của ông (mượn tiền mặt và mượn tiền qua Ngân hàng) đến 26 tết năm 2016, bà C có mượn thêm tiền để trả tiền thợ xây dựng trong chùa của bà C, vì tiền kiệt kệt trong hàng hóa hết nên ông không còn tiền, ông cho bà C mượn xe SH để cầm, bà C không có tiền nên nói sẽ trừ dần ào tiền thuê đất. Đến tháng 6 bà C và ông ký hợp đồng để ông thuê mảnh đất ở chợ Quảng Việt nhưng cuối cùng bà C đã lấy lại vì bị sức ép và sự xúi dục của nhiều người. Bà C muốn lấy lại hợp đồng ở quán Sa Kê nhưng ông không đồng ý, ông chỉ trả lại hợp đồng ở chợ. Vì vậy bà C đến tháng 8 bắt đầu thuê giang hồ đến đập phá, quậy quán (sự việc trên cũng đã có trình báo Công an địa phương và nhờ can thiệp). Người bên bà C đã đuổi khách uống cà phê, khóa cửa quán đập bể bàn ghế, ông đã phải nhờ Công an địa phương can thiệp liên tục suốt 04 đến 05 tháng. Sau cùng bà C đưa một nhóm giang hồ tới và bàn giao cho họ lại quán, họ đã dỡ quán, dỡ đồ của quán chất lên xe để đem đi. Nhờ sự can thiệp của Công an thị trấn ông và bà C cùng làm cam kết (Công an thị trấn giữ bản cam kết này). Nội dung bản cam kết là nếu thứ hai chúng tôi không ra phòng công chứng ký hợp đồng lại thì chúng tôi phải mất tất cả, nếu ký thì mỗi tháng ông phải trả 12.500.000 đồng và trả 02 tháng 01 lần (tức mỗi lần trả là 25.000.000 đồng) và nếu bên bà C không đến thì ngược lại ông sẽ được quyền xử lý theo ý ông. Đến thứ hai, ông đợi tại Phòng Công chứng đến 11 giờ trưa thì anh Hưng (Công an thị trấn Củ C, người giữ bản cam kết) gọi ông nói về đi vì bên bà C không đến. Dù vậy ông vẫn không để bà C thiết thời, ông vẫn trả tiền thuê đất cho bà C qua Ngân hàng (vì sợ bà C lại nói ngang). Ông không mong muốn gì hơn, chỉ mong bà C để yên cho ông buôn bán đến hết hợp đồng vì ông đã đầu tư của cải và công sức quá nhiều vào quán này. Trong 05 tháng bà C quậy quán, ông đã mất hết khách hàng, ông phải bỏ rất nhiều công, của để bắt đầu gây dựng lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Diễm T trình bày: Năm 2016, Bà có thuê đất của bà Nguyễn Thị Kim C, hợp đồng 07 năm, bà vẫn đóng tiền thuê đầy đủ. Vợ chồng bà đã bỏ tiền xây dựng rất nhiều nên chưa hết hợp đồng, vợ chồng bà chưa thể trả được.

Ông Đỗ Tấn Đức là đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T trình bày: Hợp đồng thuê ngày 01/01/2016 chỉ đơn thuần là thuê đất, không thuê các tài sản khác và hợp đồng thuê đất không có điều khoản đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng thuê đất, bị đơn đã xây cất quán, mua sắm T thiết bị và đăng ký kinh doanh nên việc bà C cho rằng quán cà phê Sa Kê của bà là không có cơ sở. Bà C cho rằng bị đơn không thanh toán bất cứ khoản tiền nào mặt dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu thanh toán là không có cơ sở vì thực tế bị đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho nguyên đơn bằng tiền mặt (thời gian đầu) và chuyển khoản. Mặt khác, bị đơn cũng chưa bao giờ nhận được yêu cầu thanh toán tiền thuê đất từ nguyên đơn (vì bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán). Bị đơn chưa bao giờ dùng bạo lực để hành hung nguyên đơn. Chỉ có nguyên đơn thuê còn đồ

đến dẹp quán của bị đơn, vụ việc phải ra Công an thị trấn Củ C giải quyết. Bị đơn thuê đất trong thời hạn 07 năm là để kinh doanh quán cà phê, đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán. Tài sản, T thiết bị do bị đơn mua sắm là để kinh doanh và thu hồi vốn trong bảy năm, nay chưa hết mà nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn cho bị đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích của bị đơn.

Ngày 15/11/2018, Ông Đức trình bày bổ sung với nội dung: Năm 2016, ngay sau khi ký hợp đồng thuê đất, do bà C kệt tiền, phải thanh toán tiền vay trả góp hàng tháng tại Ngân hàng EIB quận 11, thành phố Hồ Chí Minh nên bị đơn có chuyển tiền đến tài khoản của bà C là 101514849222900 để bà C giải quyết các khoản vay tại đây và thanh toán dần tiền thuê đất hàng tháng; Cụ thể ngày 13/01/2016 chuyển khoản số tiền 45.300.000 đồng; Ngày 19/01/2016 chuyển khoản số tiền 19.000.000 đồng; Ngày 24/02/2016 chuyển khoản số tiền 23.700.000 đồng; Ngày 19/02/2016 chuyển khoản số tiền 30.000.000 đồng; Ngày 24/3/2016 chuyển khoản số tiền 49.000.000 đồng; Tổng cộng số tiền đã chuyển là 167.000.000 đồng. Năm 2017, Bị đơn đã thanh toán tiền thuê đất từ tháng 01/2017 đến tháng 12/2017 qua tài khoản của bà C là 101514849222900 tại Ngân hàng EIB quận 11, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Năm 2018, Bị đơn cũng đã thanh toán tiền thuê đất cho bà C cũng thông qua tài khoản Ngân hàng trên, với tổng số tiền là 87.500.000 đồng. Từ tháng 9/2016, nguyên đơn liên tục cho người đến quậy phá quán của bị đơn, vụ việc Công an thị trấn Củ C phải giải quyết nhiều lần, quán làm ăn không được nên tháng 12/2016, Công an thị trấn có biên bản ghi nhận cho bị đơn đóng tiền thuê đất là 12.500.000 đồng.

Trong nội dung biên bản hòa giải ngày 10/7/2020, Ông Đức trình bày: Ông V và bà T đồng ý xử lý hợp đồng vô hiệu. Ngoài những công trình phía nguyên đơn xây dựng gồm: hàng rào, cổng rào, mái che lợp ngói, căn nhà. Những công trình còn lại do phía bị đơn xây dựng nên phía bị đơn yêu cầu bà C hoàn trả lại cho ông V, bà T C phí xây dựng những công trình này. Ông V, bà T đã thanh toán cho bà C tổng số tiền thuê là 404.500.000 đồng, kể từ ngày bà C khởi kiện thì phía bị đơn không thanh toán tiền thuê nữa. Ông V, bà T yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu. Ông V, bà T thống nhất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 20/12/2019 để giải quyết vụ kiện.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 214/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị kim C;

1. Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 01/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T đối với phần đất thuê diện tích 825,1 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C.

2. Buộc ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 765.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim C; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Buộc ông V, bà T giao trả lại cho bà C phần diện tích đất thuê và tất cả những công trình xây dựng trên phần đất diện tích 900 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C theo như bản vẽ hiện trạng, vị trí ngày 20/12/2019 của Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông V, bà T giao trả bàn ghế, T thiết bị vật chất của quán cà phê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng.

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

Ngày 10/8/2020 ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, nguyên đơn xác định đã đưa tiền cho bà T nhờ bà T vay tiền dùm do bà C đang ở Củ C nhưng vay tiền của ngân hàng Eximbank Quận 11, bà C già yếu nên nhờ bà T trả dùm tiền ngân hàng, bà C không thỏa thuận cản trừ số tiền nào vào tiền thuê nhà với ông V, bà T. Bà C xác định bà C không đồng ý cho ông V, bà T sửa chữa nhà do bà T không trả tiền thuê nhà đất nên năm 2017 bà C đòi nhà lại mới có việc hai bên phát sinh mâu thuẫn. Bà T tuy không ký hợp đồng thuê nhà với bà C nhưng bà T, ông V là người trực tiếp sinh sống, sử dụng nhà đất của bà C và bà T cũng là người trả số tiền thuê đất 225.000.000 đồng cho bà C.

- Bị đơn trình bày: Nếu không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền xây dựng trên đất, bị đơn xác định nguyên đơn có nhờ bị đơn trả tiền vay ngân hàng Eximbank giúp nguyên đơn và sẽ cản trừ vào tiền thuê đất nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản. Từ khi nguyên đơn khởi kiện đến nay ông V, bà T không trả tiền thuê đất. Quá trình sửa chữa nhà trên đất, ông V bà T có nói miệng với bà C về việc sửa chữa nhà nhưng cụ thể sửa chữa những gì thì phía ông V, bà T không nói rõ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- [1] Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Củ C xét xử sơ thẩm vào ngày 06/8/2020 đến ngày 10/8/2020 ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.

- [2] Về tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Sin Thoại K và nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Tấn Đức và bị đơn ông Vũ Mai V đều có mặt. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

- [3] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Vũ Mai V thỏa thuận tiền thuê đất mỗi tháng là 18.000.000 đồng, tuy nhiên bà T, ông V cho rằng tiền thuê từ khi ký hợp đồng đến tháng 9/2017 là 15.000.000/tháng, đến tháng 10/2017 thỏa thuận là 12.500.000/tháng. Xét các khoản tiền ông V và bà T đã chuyển vào tài khoản ngân hàng Eximbank của bà C vào các ngày: 13/01/2016 chuyển 45.300.000 đồng, ngày 19/01/2016 chuyển 12.000.000 đồng, ngày 19/02/2016 chuyển 30.000.000 đồng, ngày 24/02/2016 chuyển 23.700.000 đồng, ngày 24/3/2016 chuyển 49.000.000 đồng không ghi rõ nội dung chuyển tiền nhằm mục đích gì, ông V, bà T cho rằng đây là tiền thuê đất trả cho bà C là không phù hợp vì các khoản tiền này không đúng với tiền thuê đất thỏa thuận tại hợp đồng là 18.000.000/tháng hay theo trình bày của bị đơn là 15.000.000/tháng. Nếu cộng các khoản tiền này là 160.000.000 đồng cũng không đúng với thực tế số tiền thuê đất lẽ ra ông V, bà T phải trả cho bà T là 185.000.000 đồng (từ tháng 01/2016 đến tháng 9/2016: $15.000.000 \times 9 = 135.000.000$ đồng, từ tháng 10/2016 đến tháng 01/2017: $12.500.000 \times 4 = 50.000.000$ đồng), do đó Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận đây là các khoản tiền thuê đất mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn và dành quyền khởi kiện cho ông V, bà T trong một vụ án khác khi có đủ chứng cứ chứng minh là có căn cứ.

Theo hợp đồng thuê đất hai bên có thỏa thuận: "*Nếu 03 tháng mà bên B không đóng tiền nhà thì xem như bỏ hợp đồng, bên B không được khiếu nại điều gì, mà phải để lại toàn bộ cho bên A, không được đòi khoản tiền xây dựng, sửa chữa gì cả.*" như vậy phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng do không thanh toán tiền thuê đất quá 03 tháng và theo như thỏa thuận bà T, ông V không có quyền yêu cầu bà C thanh toán các khoản tiền xây dựng và sửa chữa nào cho bà T, ông V. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T cho rằng các công trình trên đất là do phía bị đơn xây dựng, sửa chữa có xin giấy phép của chính quyền địa phương. Tuy nhiên việc xây dựng, sửa chữa các công trình trên đất của ông V, bà T không được sự đồng ý của bên cho thuê là bà C, tại hợp đồng cũng không thỏa thuận bên thuê được phép sửa chữa các công trình trên đất và căn cứ khoản 2, Điều 479 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ bảo quản tài sản thuê: "*Bên thuê có thể tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán C phí hợp lý.*" do đó kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả các khoản tiền xây dựng, sửa chữa các công trình trên đất là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với các khoản tiền bà T chuyển cho bà C từ ngày 24/4/2017 đến ngày 29/8/2018 tổng cộng số tiền 225.000.000 đồng có nội dung ghi rõ là thanh toán tiền thuê đất từ tháng 2/2017 đến tháng 7/2018 cho bà C nên được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận là đúng. Từ tháng 8/2018 đến nay ông V, bà T không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào nhưng không trả lại phần đất thuê cho bà C mà vẫn trực tiếp quản lý sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T, ông V phải trả số tiền thuê đất cho bà C theo giá thỏa thuận tại hợp đồng đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 765.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật và phù hợp với lời khai của bà T ngày 31/01/2018 (BL 129).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 214/2020/DSST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ C, thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 01/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T đối với phần đất thuê diện tích 825,1 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C.

2. Buộc ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 765.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim C; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Buộc ông V, bà T giao trả lại cho bà C phần diện tích đất thuê và tất cả những công trình xây dựng trên phần đất diện tích 900 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, số vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C theo như bản vẽ hiện trạng, vị trí ngày 20/12/2019 của Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông V, bà T giao trả bàn ghế, T thiết bị vật chất của quán cà phê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự đối với yêu cầu khởi kiện có giá ngạch là 34.600.000 đồng (Ba mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng). Tổng cộng ông V, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.900.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí mà bà C đã tạm nộp gồm: Số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0033603 ngày 30/11/2018 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0008141 ngày 29/12/2017 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022939 ngày 12/11/2019 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 19.800.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022940 ngày 12/11/2019 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 1.989.850 đồng (Một triệu chín trăm tám mươi chín nghìn tám trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022941 ngày 12/11/2019 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T, ông V đã nộp theo biên lai thu tạm

ứng án phí số 0084468, 0084469 ngày 17/8/2020 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C.

Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ C;
- C cục THADS huyện Củ C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Thị Quỳnh Châu

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hôm nay, lúc 15 giờ 30 phút, ngày 15 tháng 10 năm 2020, tại phòng nghị án Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu.
- Các thẩm phán : Bà Phạm Thị Kim

Ông Trịnh Đắc Phú

Tiến hành nghị án vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý thụ lý số 458/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1951

Địa chỉ: L8 Bis Hương Giang, cư xá Bắc Hải, phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973

Địa chỉ: 351/13 Phạm Văn Cội, phường 14, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông **Vũ Mai V**, sinh năm 1972

2.2. Bà **Trần Thị Diễm T**, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Số 9 Nguyễn Giao, khu phố 2, thị trấn Củ C, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tấn Đức, sinh năm 1971

Địa chỉ: 21C Lê Thị Nghi, ấp Phước An, xã Phước Thạnh, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH
CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 214/2020/DSST ngày 06/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Củ C, thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 01/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T đối với phần đất thuê diện tích 825,1 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, sổ vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C.

2. Buộc ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 765.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim C; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Buộc ông V, bà T giao trả lại cho bà C phần diện tích đất thuê và tất cả những công trình xây dựng trên phần đất diện tích 900 m² thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Củ C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 495842, sổ vào sổ CS 02898 ngày 19/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà là Nguyễn Thị Kim C theo như bản vẽ hiện trạng, vị trí ngày 20/12/2019 của Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông V, bà T giao trả bàn ghế, T thiết bị vật chất của quán cà phê như quạt, tivi, bếp ga, tủ lạnh, bình siêu tốc, máy ép, máy xay sinh tố,... có tổng giá trị là 79.594.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự đối với yêu cầu khởi kiện có giá ngạch là 34.600.000 đồng (Ba mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng). Tổng cộng ông V, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.900.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí mà bà C đã tạm nộp gồm: Số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0033603 ngày 30/11/2018 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0008141 ngày 29/12/2017 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022939 ngày 12/11/2019 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 19.800.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022940 ngày 12/11/2019 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C; Số tiền tạm ứng án phí là 1.989.850 đồng (Một triệu chín trăm tám mươi chín nghìn tám trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022941 ngày 12/11/2019 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Mai V và bà Trần Thị Diễm T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T, ông V đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0084468, 0084469 ngày 17/8/2020 của C cục Thi hành án Dân sự huyện Củ C.

Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Hội đồng xét xử thống nhất 3/3.

Nghị án kết thúc vào lúc 16 giờ 00 phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành V Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THÀNH V HỘI ĐỒNG XÉT XỬ CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Đắc Phú + Phạm Thị Kim

Trần Thị Quỳnh Châu

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu