TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 125/2024/DS-PT Ngày 15 - 3 - 2024 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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Tú Anh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 564/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 253/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Quách Thị T2, sinh năm: 1938.

Địa chỉ cư trú: Số 99, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1961 (theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2022) (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 232/28/19, đường L, khóm 2, phường 1, thành phố C, tỉnh C.

- *Bị đơn:*

1. Bà Võ Thị L, sinh năm: 1976 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 233, đường Nguyễn Du, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị L: Luật sư Trần Thị H - Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Trần Quang S, sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 129, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Việt T1, sinh năm: 1963.

Địa chỉ cư trú: Số 99, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Việt T1: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1961 (theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2022) (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 232/28/19, đường L, khóm 2, phường 1, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị L, ông Trần Quang S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Quách Thị T2 trình bày: Vào ngày 21/10/2019, ông Nguyễn Việt T1 là người đại diện cho bà Quách Thị T2 có ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất diện tích 2.814,87m^2, thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau với ông Trần Quang S, bà Võ Thị L. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm, do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có sai sót nên ngày 08/11/2019 các bên tiếp tục thỏa thuận và ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tại hợp đồng ngày 08/11/2019 thể hiện bà T2 cho bà L, ông S thuê quyền sử dụng phần đất trong thời hạn là 08 năm kể từ ngày 01/10/2019 đến ngày 01/10/2026. Với giá thuê đất cụ thể như sau:

Hai năm đầu giá thuê là 9.000.000 đồng/tháng.

Ba năm tiếp theo giá thuê là 11.000.000 đồng/tháng.

Ba năm cuối giá thuê là 14.000.000 đồng/tháng.

Hình thức thanh toán: Hai năm đầu thanh toán tiền thuê 06 tháng một lần cụ thể như sau: Lần 01 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2019; Lần 02 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/4/2020; Lần 03 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2020; Lần 04 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/4/2021. Từ năm thứ ba đến hết thời hạn thuê còn lại: Một năm thanh toán tiền thuê 01 lần cụ thể như sau: Lần 05 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2021; Lần 06 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2022; Lần 07 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2023; Lần 08 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2024; Lần 09 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2025; Lần 10 thanh toán tiền thuê vào ngày 01/10/2026. Ông S, bà L đã đặt cọc trước số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 01/8/2019.

Quá trình thuê đất ông S, bà L không thực hiện đúng theo thỏa thuận thanh toán tiền thuê tại các hợp đồng. Ông S thanh toán được 27.000.000 đồng, bà L thanh toán ½ số tiền theo thỏa thuận. Quá trình sử dụng phần đất thuê thì chỉ có bà L sử dụng, còn ông S không sử dụng, không yêu cầu hủy hay chấm dứt hợp đồng thuê.

Tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 01/9/2023 là 03 năm, 11 tháng bà L, ông S phải thanh toán cho bà T2 số tiền 469.000.000 đồng nhưng ông S thanh toán cho bà T2 được 27.000.000 đồng, bà L thanh toán cho bà T2 số tiền là 240.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 202.000.000 đồng chưa thanh toán. Nay bà T2 khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất được các bên ký kết vào ngày 21/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2019.

Buộc bà Võ Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời toàn bộ các vật dụng và công trình kiến trúc xây dựng trên đất hoàn trả cho bà Quách Thị T2 diện tích đất 2.814,87m^2, thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 434429, do Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thừa Ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Quách Thị T2 ngày 05/6/2017.

Buộc bà Võ Thị L, ông Trần Quang S có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Quách Thị T2 tổng số tiền là 202.000.000 đồng (bà L, ông S mỗi người phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Quách Thị T2 số tiền là 101.000.000 đồng).

Bị đơn bà Võ Thị L trình bày: Vào năm 2019 bà có cùng với ông S, ông T1 người đại diện của bà T2 thỏa thuận và đi đến ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm. Thuê phần đất diện tích, số thửa, tờ bản đồ, giá thuê đúng như nguyên đơn trình bày. Mặc dù trong hợp đồng không thỏa thuận vị trí thuê đất của mỗi người, không thỏa thuận số tiền thuê đất mỗi người phải thanh toán là bao nhiêu nhưng bà L với bà T2 có thỏa thuận bằng miệng là bà L sử dụng phần đất phía sau, không sử dụng phần đất phía trước. Bà L có nghĩa vụ thanh toán 50% số tiền thuê đất theo thỏa thuận tại hợp đồng. Phần đất phía trước là của ông S, 50% số tiền thuê đất còn lại là trách nhiệm của ông S. Quá trình thuê đất bà L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê cho đến ngày 22/10/2023 nên không có vi phạm so với các hợp đồng.

Nay bà T2 yêu cầu chấm dứt các hợp đồng thuê đất được ký kết giữa các bên, yêu cầu thanh toán số tiền thuê đất còn nợ, có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời toàn bộ các vật dụng và công trình kiến trúc xây dựng trên đất hoàn trả phần đất thuê cho bà Quách Thị T2, bà L không đồng ý toàn bộ.

Bị đơn ông Trần Quang S trình bày: Vào năm 2019 ông có cùng với bà L, ông T1 đại diện bà T2 thỏa thuận và đi đến ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm. Quá trình thuê quyền sử dụng đất bà L sử dụng

toàn bộ phần đất, ông đã nhiều lần yêu cầu bà L giao mặt bằng phía trước để ông sử dụng nhưng bà L không thực hiện. Từ những lý do trên, ông không thể sử dụng được phần đất đã thuê từ ngày ký hợp đồng cho đến nay. Khi không sử dụng được phần đất thuê có báo với ông T1 và bà T2 là không thuê đất nữa và xin được hủy hợp đồng trả lại mặt bằng. Khi đó, ông cũng có báo với bà L việc muốn hủy hợp đồng và không thuê đất nữa, bà L nói với giữ nguyên hợp đồng bà L sẽ sử dụng toàn bộ. Do không sử dụng phần đất nên ông T1 nói sẽ giảm tiền thuê 06 tháng đầu, chỉ trả 06 tháng sau là 27.000.000 đồng coi như đã thanh toán xong tiền thuê 01 năm. Cuối năm 2020 ông báo với ông T1 không thuê đất nữa vì bà L không giao mặt bằng cho ông sử dụng và dịch bệnh Covid 19 kéo dài nên ông mất khả năng tài chính. Khi cùng bà L mới thuê đất bà L có san lắp mặt bằng số tiền 485.000.000 đồng, bà L yêu cầu chia đôi, ông cũng đồng ý nhưng vì không có tiền nên làm công (Thợ sửa xe) cho bà L 02 năm để lấy tiền lương của mình bù vào tiền san lắp mặt bằng. Nay bà T2 yêu cầu chấm dứt các hợp đồng thuê đất được ký kết giữa các bên ông đồng ý. Đối với yêu cầu thanh toán số tiền thuê đất còn nợ ông không đồng ý.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Quách Thị T2.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 21/10/2019 số công chứng 2836, quyển số 02 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 08/11/2019, số công chứng 3223, quyển số 02.

Buộc bà Võ Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời toàn bộ các vật dụng và công trình kiến trúc xây dựng trên đất hoàn trả cho bà Quách Thị T2 diện tích đất 2.814,87m^2, thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 434429, do Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thừa Ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Quách Thị T2 ngày 05/6/2017 kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Buộc bà Võ Thị L, ông Trần Quang S phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn bà Quách Thị T2 số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 202.000.000 đồng.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T1 về việc: Chấm dứt Hợp đồng thuê đất được các bên ký kết tại phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 21/10/2019 số công chứng 2836, quyển số 02 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 08/11/2019, số công chứng 3223, quyển số 02. Buộc bà Võ Thị L, ông Trần Quang S phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông T1, bà T2 số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 246.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 09/10/2023, bị đơn bà Võ Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê và bà không đồng ý liên đới với ông S về trách nhiệm hoàn trả. Tại phiên tòa phúc thẩm bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngày 10/10/2023, bị đơn ông Trần Quang S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc cá nhân bà Võ Thị L chịu các khoản tiền thuê đất với bà T2. Tại phiên tòa phúc thẩm ông vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị L và không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang S sửa bản án dân sự sơ thẩm số 253/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng tuyên bố chấm dứt một phần hợp đồng đối với ông S và bà T2; không buộc bà L liên đới trách nhiệm thanh toán theo yêu cầu của bà T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng:

Việc thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập tại Hợp đồng thuê đất, công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 21/10/2019 số công chứng 2836, quyển số 02 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 08/11/2019, số công chứng 3223, quyển số 02, thỏa thuận giá thuê, thời gian thanh toán. Xét các điều kiện và thỏa thuận đôi bên ghi nhận tại hợp đồng được các bên thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện và được pháp luật bảo vệ.

Như vậy, theo hợp đồng ký kết bên bà T2 cho bà L và ông S thuê đất với diện tích là 2.814,87m^2, thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, thời hạn thuê đến ngày 01/10/2026. Nay nguyên đơn kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng với lý do cho rằng người thuê có lỗi vi phạm hợp đồng đó là không thanh toán đủ tiền thuê. Xét trong quá trình thực tế thực hiện hợp đồng tuy không thể hiện việc thuê đất chung giữa bà L và ông S như thế nào? Song việc bà L thanh toán ½ tiền thuê và ông S thanh toán ½ còn lại là thực tế và được đôi bên đầu thừa nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất bà L đã thanh toán đủ ½ số tiền thuê, điều đó cũng có nghĩa bà L không có lỗi trong thực hiện hợp đồng; tại đơn khởi kiện cũng như phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định phần nợ còn thiếu là bà L và ông S có trách nhiệm thanh toán, bà L khước trừ việc này vì cho rằng thuộc trách nhiệm của ông S và ông S cũng đã thực hiện lần đầu, được bà T2 là người chủ cho thuê nhận. Với các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ đủ cơ sở kết luận tuy hợp đồng không ghi rõ mỗi người

thuê trả ½ giá trị tiền thuê nhưng trong thực tế đã trả cho người cho thuê và đã đồng ý việc này; biểu hiện cụ thể: ông S đã trả lần đầu 27.000.000 đồng và bà L đã trả suốt cả quá trình thuê là 240.000.000 đồng bà T2 hoàn toàn không phản đối gì, điều đó cho thấy bà L đã thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ của mình, đồng nghĩa với việc phần nợ thiếu còn lại theo yêu cầu của nguyên đơn thuộc trách nhiệm của ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như nội dung kháng cáo ông S cho rằng do bà L sử dụng toàn bộ diện tích đất nên bà L phải là người có trách nhiệm thanh toán phần nợ theo yêu cầu nguyên đơn là 202.000.000 đồng, bà L không thừa nhận, nhưng ông S không đủ chứng cứ chứng minh trong khi đó ông là người cùng ký hợp đồng thuê đất và đã trả ½ giá trị tiền thuê vào kỳ đầu khi thuê, như vậy việc ông có thuê đất nhưng giao cho bà L thuê toàn bộ hay không, việc này chứng cứ trong hồ sơ không thể hiện và sau khi ông trả lần đầu ông cũng không chứng minh được là đã trả đất lại cho chủ cho thuê. Do đó, trách nhiệm ông là người thuê đất nhưng xử lý không dứt khoát việc không thuê để giao lại cho người chủ hay người cùng thuê, do vậy ông phải là người có trách nhiệm thanh toán cho bên cho thuê. Tuy nhiên nếu ông cho rằng trong thời gian này bà L sử dụng toàn bộ diện tích thuê thì việc tranh chấp giữa ông và bà L nếu có, được giải quyết bằng vụ việc khác.

Như nhận định trên cho thấy, tuy trong hợp đồng không phân định rõ ông S, bà L mỗi người thuê và sử dụng bao nhiêu, nhưng thực tế bà L chỉ thanh toán ½ giá trị tiền thuê nhưng bà T2 không có ý kiến gì, kể cả sau khi xét xử sơ thẩm bà L tiếp tục thanh toán ½ số tiền thuê và bà T2 vẫn đồng ý nhận đến tháng 2 năm 2024. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho nguyên đơn thừa nhận việc này, điều đó cho thấy bà T2 mặc nhiên chấp nhận mỗi người có trách nhiệm thanh toán ½ giá trị tiền thuê như lời trình bày của bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận nếu mỗi người thành toán ½ tiền thuê thì bà L đã thanh toán đầy đủ, điều đó cho thấy bà L không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng bà L và ông S cùng ký kết và thuê đất. Song như nhận định trên bà L là người không có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng; quá trình giải quyết sơ và phúc thẩm chỉ ông S là người đồng ý chấm dứt hợp đồng, bà L không đồng ý và thống nhất tự nguyện bà tiếp tục thực hiện toàn bộ hợp đồng và sẽ tiếp tục thanh toán toàn bộ khoản tiền thuê theo hợp đồng từ ngày 02/9/2023 (trừ khoản tiền bà đã trả cho bà T2 đến tháng 2 năm 2024) nghĩa là bà thực hiện đầy đủ theo hợp đồng từ tháng 9/2023. Đây là sự tự nguyên của bà L, như vậy hợp đồng vẫn được thực hiện liên tục, quyền lợi của người cho thuê vẫn được đảm bảo, thời gian thuê theo hợp đồng vẫn còn.

Như nhận định trên bà L là người không có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng, nay bà tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng (kể cả phần đất trước đây bà cho rằng ông S thuê). Thấy rằng khi thực hiện hợp đồng thuê đôi bên thống nhất bà L là người san lắp toàn bộ mặt bằng và hiện nay chưa hết thời hạn hợp đồng. Do vậy nếu chấm dứt hợp đồng mà không hoàn lại giá trị san lắp như cấp sơ thẩm đã tuyên là không phù hợp. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận

chấm dứt hợp động thuê theo yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận sự tự nguyện của bà L là bà sẽ có trách nhiệm thực hiện thuê toàn bộ diện tích đất và có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng từ ngày 02/9/2023 đến khi kết thúc hợp đồng là phù hợp.

[2] Đối với ông S ông đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng thuê đất, nên việc thuê của ông được chấm dứt. Đối với yêu cầu kháng cáo, tòa phúc thẩm đã tống đạt triệu tập hợp lệ để xét xử nhưng ông vẫn vắng mặt không rõ lý do, nên xem như từ bỏ việc kháng cáo; do đó đình chỉ việc kháng cáo của ông.

[3] Do chấp nhận kháng cáo nên bà Võ Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Trần Quang S phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L, và không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 253/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Quách Thị T2.

Buộc ông Trần Quang S phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Quách Thị T2 số tiền thuê quyền sử dụng đất là 202.000.000 đồng (Hai trăm lẽ hai triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị T2 về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 21/10/2019 số công chứng 2836, quyển số 02 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 08/11/2019, số công chứng 3223, quyển số 02.

Bà Võ Thị L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với toàn bộ hợp đồng đã ký kết và có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền thuê theo hợp đồng cho bà Quách Thị T2 từ ngày 02 tháng 9 năm 2023.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T1 về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê đất được các bên ký kết tại phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 21/10/2019 số công chứng 2836, quyển số 02 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm vào ngày 08/11/2019, số công chứng 3223, quyển số 02.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang S.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Quách Thị T2 phải chịu 300.000đ. Ngày 15/11/2022, bà T2 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số 0002466 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu.

Bà Võ Thị L không phải chịu.

Ông Trần Quang S phải chịu số tiền 10.100.000 đồng (chưa nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị L không phải chịu 300.000 đồng. Ngày 09/10/2023 bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008386 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Ông Trần Quang S phải chịu 300.000 đồng. Ngày 11/10/2023 ông S đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008436 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu.

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, 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Hà Thanh Hùng