

**Bản án số: 189/2023/DSPT**

Ngày: 28-9-2023

*“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 BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quang

*Các Thẩm phán:*

Ông Cao Xuân Long

Ông Nguyễn Minh Châu

**- Thư ký phiên tòa:** Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 28-9-2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **139/2022/TLPT-DS ngày 11-11-2022** về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2022/QĐ-PT ngày 19-12-2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 35/2022/QĐ-PT ngày 30-12-2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 69/2023/TB-TA ngày 22-5-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2023/QĐ-PT ngày 02-6-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2023/QĐ-PT ngày 08-8-2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 172/2023/TB-TA ngày 14-9-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 122/2023/QĐ-TA ngày 28-9-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường H, tổ C, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Đoàn Anh T, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (theo Giấy ủy quyền số 8891 quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-12-2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Trần Hữu T1 – Công ty L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

Bị đơn: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ C, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Minh H2, sinh năm 1987 và ông Huỳnh Hoàng H3, sinh năm 1989 (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C đường H, tổ C, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1975. HKTT: Khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Phùng Văn G, sinh năm 1965. HKTT: Khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1983. HKTT: Tổ 3, khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Hoàng Thanh H4, sinh năm: 1992. HKTT: Tổ 12, khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1970. HKTT: Tổ 3, khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1959. HKTT: tổ B, khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Phạm Thị Hồng N, sinh năm 1984. HKTT: Tổ 10, khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1956. HKTT: Tổ 2, khu phố P, TT P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **Nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:**

Ngày 16/10/2019 bà H thỏa thuận cho bà H1 thuê 600m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X để mở dịch vụ chăm sóc ô tô. Khi cho thuê đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hạnh. Nội dung cụ thể như sau:

Thời gian cho thuê đất là 05 năm bắt đầu từ ngày 16/10/2019; giá thuê đất được tính theo từng năm. Năm thứ nhất 12.000.000đ/tháng, năm thứ hai 15.000.000đ/tháng, năm thứ ba đến năm thứ năm 18.000.000đ/tháng. Khi thỏa thuận hai bên có viết hợp đồng với nhau nhưng hợp đồng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng xong thì bà H1 tiến hành xây dựng nhà xưởng, đưa máy móc vào diện tích đất thuê để kinh doanh, việc này bà H có biết và đồng ý.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do dịch bệnh COVID19 bùng phát nên từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày 31/5/2020 bà H tạm thời bớt tiền thuê cho bà H1 trong giai đoạn này, chỉ lấy 36.000.000đ, nhưng bà H1 chỉ mới trả được cho bà H 18.000.000đ, còn thiếu lại 18.000.000đ. Từ ngày 01/6/2020 đến ngày 31/12/2020 bà H1 trả cho bà H được 70.000.000đ. Tổng cộng bà H đã nhận từ bà H1 là 88.000.000đ. Khi trả tiền hai bên có làm giấy nhận tiền với nhau.

Sau đó, từ 01/01/2021 cho đến nay thì bà H1 không trả tiền cho bà H nữa.

Tại Tòa án bà H yêu cầu bà H1 trả cho bà H 18.000.000đ tiền thuê đất còn thiếu của bà H từ ngày 16/10/2019 đến ngày 31/5/2020 và trả tiền thuê đất theo thỏa thuận 15.000.000đ/tháng kể từ ngày 01/01/2021 cho đến ngày 31/10/2021. Từ tháng 11/2021 trở đi thì thực hiện theo hợp đồng giữa hai bên được ký ngày 16/10/2019. Nếu bà H1 không thực hiện thì yêu cầu bà H1 trả cho bà H 18.000.000đ tiền thuê đất còn thiếu từ ngày 16/10/2019 đến ngày 31/5/2020 và trả tiền thuê đất từ ngày 01/01/2021 cho đến ngày bà H1 dọn dẹp đi xong giá tiền theo hợp đồng đã ký ngày 16/10/2019. Đồng thời yêu cầu chấm dứt hợp đồng trả lại đất cho bà Hạnh.

Ngày 16/5/2022 bà H có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện, với nội dung: Buộc bà H1 trả 18.000.000đ còn nợ của năm 2020 ngay lập tức. Buộc bà H1 đóng tiền thuê còn nợ, tiền thuê tháng 01/2021, tháng 02/2021 ngay lập tức và các tháng tiếp theo vào ngày 20 hàng tháng cho đến khi kết thúc hợp đồng. Rút yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất với bà Hoa.

Ngày 16/5/2022 bà H có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: Yêu cầu bà H1 phải trả tiền thuê còn thiếu từ năm 2020 cho đến ngày Hội đồng xét xử ra quyết định với số tiền như đã thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2019. Kết thúc hợp đồng thuê đất giữa bà H và bà Hoa. Bà H không phải bồi thường cho bà Hoa, do bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H có ý kiến: Buộc bà H1 trả 18.000.000đ còn nợ của năm 2020, trả tiền thuê đất từ tháng 01/2021 cho đến ngày xét xử với mức giá thuê như đã thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2019. Chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa bà H và bà Hoa. Bà H đồng ý với mức giá do Hội đồng định giá ngày 01/4/2022, đồng ý nhận mái tole, nền bê tông, nhà xây hoàn trả giá trị mái tole, nền bê tông, nhà xây cho bà Hoa, còn nền đất do bà H đổ xà bần, san lấp nên không đồng ý hoàn trả giá trị nền đất cho bà Hoa.

#### **Bị đơn bà Bùi Thị H1 trình bày:**

Việc thỏa thuận ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bà H1 công nhận đúng như bà H đã trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã trả cho bà H được 88.000.000đ. Tuy nhiên, do dịch bệnh nên tháng 04/2020 bà H1 có sang thương lượng với bà H để giảm bớt tiền thuê mặt bằng xuống còn 10.000.000đ/tháng, trong cả thời gian thuê 05 năm, phía bà H đồng ý nhưng không làm giấy tờ gì, bà H hẹn đến tháng 06/2020 sẽ ký hợp đồng theo giá mới. Đến tháng 08/2020 bà H1 tiếp tục gặp phía bà H để yêu cầu ký hợp đồng để bà H1 đi làm giấy phép kinh doanh, thì bà H nói

lấy hợp đồng cũ để làm giấy phép kinh doanh và hạn tháng 12/2020 ký hợp đồng mới. Đến tháng 12/2020 thì bà H gặp bà H1 nói năm 2021 tiền thuê quyền sử dụng đất là 13.000.000đ/tháng và sang năm 2022 thì giá sẽ khác nữa. Vì vậy, bà H1 ngưng đóng tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà H cho đến nay.

Tại Tòa án bà H1 có ý kiến: Bà H1 đồng ý trả cho bà H 18.000.000đ tiền thuê đất còn thiếu từ ngày 16/10/2019 đến ngày 31/5/2020. Còn tiền thuê đất ngày 01/01/2021 cho đến ngày 31/10/2021, do dịch bệnh không kinh doanh được nên bà H1 chỉ đồng ý trả mỗi tháng 5.000.000đ.

Ngày 26/8/2022 bà H1 có đơn phản tố với nội dung: Nếu bà H chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà H1 thì bà H1 yêu cầu bà H bồi thường toàn bộ chi phí mà bà H1 đầu tư xây dựng cơ sở vật chất trên diện tích đất đã thuê cho bà Hoa.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H1 vẫn giữ nguyên ý kiến: Bà H1 đồng ý trả cho bà H 18.000.000đ tiền thuê đất còn thiếu của bà H từ ngày 16/10/2019 đến ngày 31/5/2020. Còn tiền thuê đất ngày 01/01/2021 cho đến ngày 31/10/2021, do dịch bệnh không kinh doanh được nên bà H1 chỉ đồng ý trả mỗi tháng 5.000.000đ. Nếu bà H chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà H1 thì bà H1 yêu cầu bà H bồi thường toàn bộ chi phí mà bà H1 đầu tư xây dựng cơ sở vật chất trên diện tích đất đã thuê cho bà Hoa.

### **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Ông Huỳnh Hoàng H2 trình bày:** Ông H2 là con trai của bà Hạnh. Khi bà H thỏa thuận cho bà H1 thuê quyền sử dụng đất thì đất vẫn đứng tên bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà H cho thuê đất xong, đến tháng 07/2020 thì bà H mới làm thủ tục tách thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 50 thị trấn Phước Bửu ra làm 03 phần cho bà Hạnh, ông Hải, ông H3 mỗi người một phần. Thủ tục tách thửa đã xong, bà Hạnh, ông Hải, ông H3 mỗi người đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho riêng mình. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2 có số thửa 197 tờ bản đồ địa chính số 50 thị trấn Phước Bửu, diện tích 424m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất của bà H1 thuê có một phần nằm trong đất của ông H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Tòa án ông H2 có ý kiến: Việc tranh chấp hợp đồng giữa bà H và bà H1 thì để bà H và bà H1 tự giải quyết với nhau, ông H2 không có ý kiến gì. Trường hợp bà H và bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông H2 cũng đồng ý để bà H1 tiếp tục sử dụng phần đất mà ông H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bà H và bà H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông H2 yêu cầu bà H1 trả lại cho bà H phần diện tích đất mà ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**2. Ông Huỳnh Hoàng H3 trình bày:** ông H3 là con của bà Hạnh. Khi bà H thỏa thuận cho bà H1 thuê đất thì đất vẫn đứng tên bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà H cho thuê đất xong, đến tháng 07/2020 thì bà H mới làm thủ tục tách thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 50 thị trấn Phước Bửu ra làm 03 phần cho bà Hạnh, ông Hải, ông H3 mỗi người một phần. Thủ tục tách thửa đã xong, bà Hạnh, ông Hải, ông H3 mỗi người đều đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho riêng mình. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì đất của anh Hà có số thửa 196 tờ bản đồ địa chính số 50 thị trấn Phước Bửu, diện tích 517,5m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất của bà H1 thuê có một phần nằm trong đất của ông H3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Tòa án ông H3 có ý kiến: Việc tranh chấp hợp đồng giữa bà H và bà H1 thì để bà H và bà H1 tự giải quyết với nhau, ông H3 không có ý kiến gì. Trường hợp bà H và bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông H3 cũng đồng ý để bà H1 tiếp tục sử dụng phần đất mà ông H3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bà H và bà H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông H3 yêu cầu bà H1 trả lại cho bà H phần diện tích đất mà ông H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X** đã áp dụng Khoản 5 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129; Điều 422; Điều 428 Bộ luật dân sự tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Buộc bà H1 phải trả cho bà H tiền thuê Quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2021 cho đến ngày 05/9/2022 với số tiền là: 363.240.000đ. Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký ngày 16/10/2019 giữa bà H và bà Hoa. Bà H1 có trách nhiệm giao trả cho bà H 448m<sup>2</sup> đất tại các thửa đất số 196,197 tờ bản đồ địa chính số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà H1 đối với bà Hạnh. Bà H được quyền sử dụng 258m<sup>2</sup> mái tole, 01 căn nhà mái tole, khung gạch nền lát gạch men diện tích 67m<sup>2</sup>, 491,6m<sup>2</sup> nền bê tông và có trách nhiệm hoàn trả giá trị các tài sản này cho bà H1 là 238.502.800đ. Bà H1 có trách nhiệm bàn giao nguyên hiện trạng mái tole, căn nhà, nền bê tông cho bà Hạnh. Sau khi khấu trừ số tiền thuê đất bà H1 phải trả cho bà H thì bà H1 còn phải trả cho bà H là 107.097.200đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 20/9/2022, bà H1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 77/2022/DSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Các đương sự gồm bà Hạnh, ông Tuấn (đại diện theo ủy quyền của bà Hạnh); bà Hoa; ông Hải; ông H3 đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

[1]. Bà Hạnh; ông Hải; ông H3 ; bà H1 tự nguyện thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất ký kết ngày 16-10-2019 giữa bà H và bà Hoa. Bà Hạnh; ông Hải;

ông H3 ; bà H1 thống nhất phương thức chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 16-10-2019 như sau:

[1.1]. Bà H1 có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê thuộc thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Hạnh; ông Hải; ông H3 .

[1.2]. Ông H2 và ông H3 được quyền sở hữu toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thuê thuộc thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mà bà H1 đã đầu tư xây dựng trên đất để phục vụ việc rửa xe theo Biên bản định giá ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, cụ thể bao gồm:

- Khung sắt mái tole có diện tích 258m<sup>2</sup>.
- 01 căn nhà tạm loại 1, mái tole, khung cột gạch, nền gạch men diện tích xây dựng là 67m<sup>2</sup>.
- Nền bê tông diện tích 496,6m<sup>2</sup>.
- Khối lượng 223,44m<sup>3</sup> đất đã san lấp trên diện tích đất 558,6m<sup>2</sup>.

Bà Hạnh; ông Hải; ông H3 ; bà H1 cùng xác nhận thống nhất bà H1 đã giao trả toàn bộ diện tích đất đã thuê thuộc thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất này cho bà Hạnh; ông Hải; ông H3 .

[1.3]. Bà H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hạnh; ông Hải; ông H3 số tiền thuê đất còn thiếu (sau khi đã khấu trừ đi giá trị tài sản bà H1 đã đầu tư trên diện tích đất thuê) là 66.000.000đ (sáu mươi sáu triệu đồng).

Bà Hạnh; ông H2 và ông H3 ; bà H1 cùng xác nhận thống nhất bà H1 đã giao đủ số tiền 66.000.000đ (sáu mươi sáu triệu đồng) cho bà Hạnh; ông Hải; ông H3 vào ngày 28-9-2023.

[1.4]. Bà Hạnh; ông Hải; ông H3 ; bà H1 cùng xác nhận thống nhất nội dung: Tất cả quyền và nghĩa vụ của bà Hạnh; ông Hải; ông H3 ; bà H1 liên quan đến Hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2019 đối với thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bà H với bà H1 đã được giải quyết xong vào ngày 28-9-2023. Bà Hạnh; ông H2 và ông H3 ; bà H1 cam kết không còn bất cứ khiếu nại, thắc mắc gì liên quan đến Hợp đồng thuê đất ký kết ngày 16-10-2019 về sau.

[2]. Về chi phí tố tụng: Bà Hạnh; ông Hải; ông H3 ; bà H1 thỏa thuận:

- Chi phí tố tụng bà H đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm là 4.788.000đ (bốn triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng). Bà H tự nguyện nộp và đã nộp đủ.
- Chi phí tố tụng bà H1 đã nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm là 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm ngàn đồng). Bà H1 tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.300.000đ (ba triệu ba trăm ngàn đồng) bà H1 tự nguyện nộp.

**\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:**

Việc tuân thủ pháp luật tại giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về tố tụng và nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm bà Phạm Thị H, ông Đoàn Anh Tuấn (đại diện theo ủy quyền của bà Hạnh); bà Bùi Thị H1; ông Huỳnh Minh H2 và ông Huỳnh Hoàng H3 đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X như sau:

[1]. Bà Phạm Thị H; ông Huỳnh Minh H2; ông Huỳnh Hoàng H3; bà Bùi Thị H1 tự nguyện thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất ký kết ngày 16-10-2019 giữa bà Phạm Thị H và bà Bùi Thị H1.

Bà Phạm Thị H; ông Huỳnh Minh H2; ông Huỳnh Hoàng H3; bà Bùi Thị H1 thống nhất phương thức chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 16-10-2019 như sau:

[1.1]. Bà Bùi Thị H1 có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê thuộc thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Phạm Thị H; ông Huỳnh Minh H2; ông Huỳnh Hoàng H3.

[1.2]. Ông Huỳnh Minh H2 và ông Huỳnh Hoàng H3 được quyền sở hữu toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thuê thuộc thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mà bà Bùi Thị H1 đầu tư xây dựng trên đất để phục vụ việc rửa xe theo Biên bản định giá ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, cụ thể bao gồm:

- Khung sắt mái tole có diện tích 258m<sup>2</sup>.

- 01 căn nhà tạm loại 1, mái tole, khung cột gạch, nền gạch men diện tích xây dựng là 67m<sup>2</sup>.

- Nền bê tông diện tích 496,6m<sup>2</sup>.

- Khối lượng 223,44m<sup>3</sup> đất đã san lấp trên diện tích đất 558,6m<sup>2</sup>.

Bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 ; ông Huỳnh Hoàng H3 ; bà Bùi Thị H1 cùng xác nhận thống nhất bà Bùi Thị H1 đã giao trả toàn bộ diện tích đất đã thuê thuộc thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất này cho bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 ; ông Huỳnh Hoàng H3 .

[1.3]. Bà Bùi Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 ; ông Huỳnh Hoàng H3 số tiền thuê đất còn thiếu (sau khi đã khấu trừ đi giá trị tài sản bà Bùi Thị H1 đã đầu tư trên diện tích đất thuê) là 66.000.000đ (sáu mươi sáu triệu đồng).

Bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 ; ông Huỳnh Hoàng H3 ; bà Bùi Thị H1 cùng xác nhận thống nhất bà Bùi Thị H1 đã giao đủ số tiền 66.000.000đ (sáu mươi sáu triệu đồng) cho bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 ; ông Huỳnh Hoàng H3 vào ngày 28-9-2023.

[1.4]. Bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 ; ông Huỳnh Hoàng H3 ; bà Bùi Thị H1 cùng xác nhận thống nhất nội dung: Tất cả quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 ; ông Huỳnh Hoàng H3 ; bà Bùi Thị H1 liên quan đến việc thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 196, 197 (thửa cũ 155) tờ bản đồ số 50 thị trấn Phước Bửu, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bà Phạm Thị H với bà Bùi Thị H1 đã được giải quyết xong vào ngày 28-9-2023. Bà Phạm Thị H ; ông Huỳnh Minh H2 và ông Huỳnh Hoàng H3 ; bà Bùi Thị H1 cam kết không còn bất cứ khiếu nại, thắc mắc gì liên quan đến Hợp đồng thuê đất ký kết ngày 16-10-2019 về sau.

[2]. Về chi phí tố tụng:

[2.1]. Chi phí tố tụng bà Phạm Thị H đã nộp tại Tòa án sơ thẩm là 4.788.000đ (bốn triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng). Bà Phạm Thị H tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[2.2]. Chi phí tố tụng bà Bùi Thị H1 đã nộp tại Tòa án phúc thẩm là 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm ngàn đồng). Bà Bùi Thị H1 tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[3]. Án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị H được hoàn trả lại 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009137 ngày 23-02-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

Bà Bùi Thị H1 phải nộp 3.300.000đ (ba triệu ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Bùi Thị H1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011226 ngày 29-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, do đó bà Bùi Thị H1 còn phải nộp tiếp 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị H1 phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Bùi Thị H1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011240 ngày 20-9-2022 của Chi cục thi hành án huyện X, như vậy bà Bùi Thị H1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 dân sự 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 (ngày 28-9-2023).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

**Nguyễn Thị Quang**

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

**Nguyễn Minh Châu      Cao Xuân Long              Nguyễn Thị Quang**