TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 430/2021/DS-PT
Ngày: 04-5-2021
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**
2. Bà **Lê Thị Ngọc Hương**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên**, 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: Bà **Trần Đoàn Bích Trâm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/4/2021 và 04/5/2021, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2021/TLPT-DS ngày 08/3/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1210/2021/QĐ-PT ngày 23/3/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 3787/2021/QĐ-PT ngày 15/4/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông **Cao Duy C**, sinh năm 1938; (có mặt)

Bà **Ngô Thị T**, sinh năm 1948;

Đại diện theo ủy quyền của bà T có ông Cao Duy C; (có mặt)

Địa chỉ: 142 Đường LTT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT**

Địa chỉ: 200/2 Đường NHT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1962;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1993; (có mặt)

Địa chỉ: 200/2 Đường NHT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 16/4/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 26/10/2017, ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T ký hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ với Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT, đối tượng của hợp đồng là một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường TT, quận TP. Diện tích đất thuê là 642,3m^2 tại số nhà 37 đường CLV, phường TT, quận TP). Giá thuê đất là 40.000 đồng/m^2/tháng khi đất chưa được làm nhà, và 72.000 đồng/m^2/tháng khi đất được làm nhà. Thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày giao đất là ngày 01/11/2017. Và bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng khi ký hợp đồng thuê đất, số tiền này sẽ được trả lại khi hết hạn hợp đồng.

Trong quá trình thuê đất, bị đơn thanh toán đầy đủ tiền thuê với đơn giá là 40.000 đồng/m^2. Từ ngày 28/11/2019, đất của nguyên đơn đã đủ điều kiện làm nhà (chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định 5974/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của Uỷ ban nhân dân quận TP, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP cập nhật thay đổi ngày 28/11/2019 vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05916 ngày 29/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận TP).

Ngày 31/10/2020, hết thời hạn hợp đồng thuê, bị đơn đã bàn giao trả lại diện tích đất thuê cho nguyên đơn (có lập biên bản bàn giao nhưng ông Cần không ký tên), cụ thể bàn giao mặt bằng diện tích 642,3m^2 tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại số 37 Đường CLV, phường TT, quận TP. Tuy nhiên, trong quá trình thuê đất sử dụng thì bên bị đơn đã làm hư hao, hủy hoại đất (điều này đã được ghi nhận trong Bản ghi nhớ phụ lục hợp đồng ngày 05/11/2017 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2020 của Tòa án). Tổng giá trị thiệt hại là 11.136.000 đồng (chi tiết theo đơn đề nghị ngày 11/11/2020 của nguyên đơn). Căn cứ mục 2 Điều 5 của hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 thì bên thuê phải bồi thường khi hủy hoại đất. Hiện nay, nguyên đơn còn giữ 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của bị đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 giữa hai bên, buộc bị đơn phải bồi thường là 11.136.000 đồng và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m^2 từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020.

Theo lời trình bày của bị đơn:

Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT xác nhận có ký hợp đồng thuê đất với ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T ngày 26/10/2017, về nội dung hợp đồng

thuê, giá thuê, thời hạn thuê, diện tích đất thuê thống nhất như phần trình bày của nguyên đơn.

Ngày 31/10/2020 do hợp đồng thuê đến hạn, nên Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT đã bàn giao toàn bộ diện tích đất thuê cho nguyên đơn như đúng hiện trạng, diện tích thuê ban đầu, khi bàn giao có mặt ông Cao Duy C. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bị đơn đã bàn giao đất thuê và khôi phục lại hiện trạng đất thuê như ban đầu, hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 đã chấm dứt.

Bị đơn cũng không đồng ý thanh toán tiền thuê đất với giá thuê 72.000 đồng/m^2 theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 18/4/2019, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố: yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017. Nếu nguyên đơn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải bồi thường gấp đôi tiền cọc là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 04/01/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã gửi đơn xin rút yêu cầu phản tố này.

Bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân quận TP đã tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT về việc yêu cầu ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Cao Duy C, bà Ngô Thị T và bị đơn Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT về việc đã giải quyết xong đối với số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng; số tiền này dùng để cấn trừ 11.136.000 đồng tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại và cấn trừ 25.692.000 đồng tiền thuê đất tháng 10/2020. Số tiền còn dư sau khi cấn trừ là 13.172.000 đồng, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn hoàn lại.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T về việc yêu cầu Công ty TNHH dịch vụ vận tải xây dựng ĐT thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m2 từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 25/01/2021, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn thanh toán tiền thuê đất với giá 72.000 đồng/m^2.

Đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận thấy tại "Bản ghi nhớ" ngày 09/5/2018, đã ghi nhận Công ty không có nhu cầu làm nhà, nên đã không thiết kế nhà và ông C không phải xin phép xây dựng theo Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê. Như vậy điều kiện "*đất được làm nhà"* đã không xảy ra. Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên đúng trình tự thủ tục và đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn - ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức: Đơn kháng cáo được thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: với yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1]. Về hiệu lực của hợp đồng

Xét Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017 được các bên thừa nhận tự nguyện thỏa thuận ký kết.

Tuy nhiên theo Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 có quy định:

"*3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*".

Như vậy, giao dịch cho thuê giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp này nhưng đã không thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng cho thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ.

Xét thấy bị đơn đã giao trả toàn bộ diện tích đất thuê cho nguyên đơn, đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm, hai bên đã thỏa thuận giải quyết xong về tiền bồi

thường, một phần tiền thuê và số tiền đặt cọc, nên yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê đất của nguyên đơn đã được Tòa chấp nhận.

[1.2]. Về giá thuê đất:

Tại thời điểm thuê đất thì đất mà nguyên đơn cho thuê là đất "*vườn tạp*".

Tại Điều 4 của Hợp đồng, các bên có thỏa thuận *"Giá thuê một phần sử dụng đất nêu tại Điều 1 là 40.000đ/m^2 khi đất chưa được làm nhà, 72.000đ/m^2/tháng khi đất được làm nhà".* Như vậy, điều kiện để tăng giá thuê lên 72.000đ/m^2/tháng là khi "*đất được làm nhà*".

Theo Điều 5 của Hợp đồng, các bên có thỏa thuận: nguyên đơn có nghĩa vụ xin giấy phép xây dựng theo thiết kế của bị đơn và có quyền đứng chủ đầu tư xin giấy phép xây dựng nhà theo thiết kế nhà của bị đơn.

Ngoài ra, tại Điều 3, Điều 6 của Hợp đồng, cũng có nêu rõ: bị đơn sử dụng đất thuê để kinh doanh vật liệu xây dựng và được bồi thường chi phí tài sản làm nhà xưởng còn lại đã trừ khấu hao do hai bên thỏa thuận.

Như vậy, theo các điều khoản thỏa thuận trên thì "*đất được làm nhà*" chỉ có thể được hiểu là đất được làm nhà xưởng, chứ không phải là đất thổ cư như bị đơn trình bày. Tuy nhiên, nội dung này trong hợp đồng không thể hiện tăng giá thuê vào thời điểm đất được làm nhà trên thực tế (được xây dựng trên thực tế) hay vào thời điểm đất có giấy phép được xây dựng.

Tại Bản tự khai ngày 08/4/2019, ông P trình bày "*Khi nào có giấy phép làm nhà tôi sẽ trả 72.000đ/m^2*".

Ngoài ra, xét thấy vào ngày 08/11/2019, ông C được UBND quận TP cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo Quyết định số 5974/QĐ-UBND ngày 08/11/2019. Tuy nhiên, trước đó, vào ngày 09/5/2018, ông C đại diện bên A và ông P đại diện bên B đã lập "Bản ghi nhớ ngày 09/5/2018" thống nhất nội dung: bên B không có nhu cầu làm nhà trên đất thuê theo Hợp đồng số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017, nên bên B không thiết kế nhà và bên A không phải xin giấy phép làm nhà theo khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng quy định.

Rõ ràng, điều kiện "*đất được làm nhà*" đã không xảy ra, các bên đã thỏa thuận lại và thực tế các bên chưa xin giấy phép xây dựng, việc xây dựng nhà xưởng cũng chưa xảy ra, nên nguyên đơn yêu cầu tăng giá thuê lên 72.000 đồng/m^2/tháng là không có cơ sở.

[1.3] Về việc bị đơn cho người thứ ba thuê lại một phần đất;

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn có cho bà Trần Thị N thuê một phần diện tích đất thuê, để trưng bày và kinh doanh cây kiểng. Giữa bị đơn và bà N có mối quan hệ gia đình, nên không lập hợp đồng thuê. Tuy nhiên trong vụ án này bà N xác định không tranh chấp gì và hơn nữa bà đã tự nguyện chuyển hết cây kiểng đi và giao trả lại mặt bằng cho nguyên, nên việc bà N yêu cầu không tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cùng cấp, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, nhưng được miễn án phí này do là người cao tuổi.

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đã được hai bên thỏa thuận tại phiên tòa sơ thẩm, án phí là 556.800 đồng.

Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho yêu cầu phản tố.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 119, 422, 429, 472 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Người cao tuổi

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T;

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017;

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn - ông Cao Duy C, bà Ngô Thị T và bị đơn - Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Xây dựng ĐT về việc đã giải quyết xong đối với số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng; số tiền này dùng để cấn trừ 11.136.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại và 25.692.000 đồng tiền thuê đất tháng 10/2020. Số tiền còn dư sau khi cấn trừ là 13.172.000 đồng, bị đơn tự nguyên không yêu cầu nguyên đơn hoàn lại.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2020 với đơn giá 72.000 đồng/m^2.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Xây dựng ĐT, về việc yêu cầu nguyên đơn- ông Cao Duy C và bà Ngô Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đất số 001/HĐSDĐ ngày 26/10/2017.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu 556.800 (Năm trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm) đồng.

Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai số AA/2016/0022464 ngày 19/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận TP;
- Chi cục THADS quận TP;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên