

Bản án số: 766/2018/DS-PT
Ngày: 21/8/2018
Về việc “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 Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

2. Ông Lưu Trường Sanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 260/2018/TLDS-PT ngày 18 tháng 6 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2018/DS-ST ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2933/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5706/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc A, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số 26A đường H, phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 23/31 đường số N, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Âu Nguyệt V, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số 403T5-9 đường C, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc C (có mặt)

Địa chỉ: Số 23/31 đường số N, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh,

2. Bà Đàm Bích D (vắng mặt)

3. Ông Trần Văn E (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 102 đường L, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Đinh Thị Kim F (vắng mặt)

Địa chỉ: 10/1 đường số C, tổ B, khu phố M, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Ông Ngô Hoàng Xuân G (vắng mặt)

6. Bà Ngô Thị Hồng H (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 248 B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 4 năm 2012, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa bà Trần Thị B trình bày:

Ngày 17/6/2010, bà Trần Thị B có ký hợp đồng cho bà Trần Ngọc A thuê đất tại địa chỉ 102 L, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp đồng là 03 năm từ ngày 15/7/2010 đến ngày 14/7/2013. Hai bên xảy ra tranh chấp nên bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A phải thanh toán tiền thuê đất cho hai kỳ 15/02/2012 và 15/3/2012, với tổng số tiền là 32.000.000 đồng và giải quyết lấy lại tài sản theo đúng quy định của pháp luật, hủy Hợp đồng thuê nhà và mặt bằng kể từ ngày 15/3/2012.

Ngày 25/8/2012, bà Trần Ngọc A có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Trần Thị B phải trả lại cho bà số tiền 450.000.000 đồng là tiền bà A đã đầu tư xây quán ăn trên đất thuê của bà B và yêu cầu bà B phải trả số tiền 32.000.000 đồng bà A đã đặt cọc khi thuê đất của bà B.

Ngày 15/9/2017, thì bà Trần Thị B nộp Đơn xin rút yêu cầu khởi kiện vì lý do vụ án đã kéo dài, cũng có cơ sở đình chỉ yêu cầu phản tố của bà A nên nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 02/11/2017, bà Trần Ngọc A có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố, bà A chỉ yêu cầu bà B trả cho bà 200.000.000 đồng là tiền bà đầu tư xây dựng quán hải sản trên đất thuê của bà B.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự như sau: Do bà Trần Thị B là nguyên đơn đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện mà bị đơn là bà Trần Ngọc A chỉ rút một phần yêu cầu phản tố, nên bà A trở thành nguyên đơn và bà Trần Thị B trở thành bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2018/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B do bà B rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Ngọc A: Buộc bà Trần Thị B và ông Nguyễn Ngọc C (là chồng của bà B) phải trả bà Trần Ngọc A số tiền 114.577.960 đồng là tiền bà A đã xây dựng quán hải sản trên đất thuê của bà B và ông C, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/4/2018, bà Âu Nguyệt V là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do các bên không thỏa thuận được về phần án phí, nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Trần Thị B có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Ngọc A số tiền 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Trần Thị B chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị B phải chịu là 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Ngọc A 11.000.000 (mười một triệu) đồng mà bà A đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AG/2010/02711 ngày 11 tháng 9 năm 2012 của Chi cục thi hành án dân quận G.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị B phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0029170 ngày 11/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Âu Nguyệt V là người đại diện theo ủy quyền nộp.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Yến/15).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo