

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **196/2025/DS-PT**

Ngày: 01 - 4 - 2025

Về việc tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản và hợp đồng thuê quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:

Ông Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2025/DS-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1013/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thu H, sinh năm: 1988; (Có mặt).

Địa chỉ: Xóm K, xã X, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện nay: Số B, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1958; (Có mặt).

2. Ông Ninh Hoàng D, sinh năm: 1955.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ninh Hoàng D: Ông Ninh Khắc L, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 24/03/2025); (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/11/2024 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Vũ Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 31/8/2014, giữa bà với bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC169396, YO42384 do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất và đã được công chứng tại Phòng công chứng số A B, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2014. Thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 31/8/2014 đến ngày 31/8/2024. Giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán 06 tháng 01 lần kể từ ngày 31/11/2014. Tiền đặt cọc là 144.000.000 đồng kể từ ngày công chứng. Sau đó tiền đặt cọc sẽ được trừ dần vào hàng tháng của năm thứ chín và năm thứ mười.

- Ngày 09/9/2014, bà có giao cho bà Lê Thị H1 số tiền 180.000.000 đồng, ngày 16/9/2014 giao tiếp số tiền 108.000.000 đồng. Bao gồm tiền thuê 02 thửa đất nêu trên là 6.000.000 đồng/tháng và tiền thuê căn nhà trên đất có chiều ngang 07m, dài 20m nằm vị trí giáp lộ, phía trước thửa đất với giá thuê nhà 2.000.000 đồng/tháng. Được ký kết bằng “Bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất” ngày 16/9/2014 giữa bà với bà Lê Thị H1. Số tiền này là tiền đặt cọc thế chân sẽ được trừ vào tiền thuê đất và thuê nhà mỗi tháng của 03 năm cuối là năm thứ 8, thứ 9, thứ 10 (Tiền thuê 8.000.000 đồng/tháng x 36 tháng = 288.000.000 đồng).

Thời gian thuê theo nội dung thỏa thuận là 10 năm từ 31/8/2021 đến 31/8/2024. Tuy nhiên trong quá trình soạn thảo hợp đồng đến khi công chứng đã

có sự sai nên ghi trong hợp đồng 10 năm (Mười năm chẵn), kể từ ngày: 31/08/2014 đến 31/08/2023. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà phát hiện sai sót, bà đến Phòng C Bến Tre (nay đổi thành Văn phòng Công chứng N, có xác nhận của công chứng viên Trần Thị Xuân V ngày 11/4/2024) để đính chính lại ngày 31/8/2023 thành ngày 31/8/2024.

Sau khi ký hợp đồng, bà có xây cất thêm nhà xưởng diện tích khoảng 1.000m² trên phần đất đang thuê với mục đích làm cơ sở thạch dừa. Bà đã gửi tiền thuê đến tháng 8/2021, hình thức bằng tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản của con bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D là Ninh Thị Mai T. Tiền thuê từ tháng 8/2021 đến tháng 8/2024 thì sẽ khấu trừ vào số tiền 288.000.000 đồng mà bà đã đặt cọc.

Nhưng từ tháng 01/2024 bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D đóng cửa không cho bà vào trong nhà xưởng và tuyên bố hợp đồng đã hết hạn từ tháng 8/2023, bà đã thông báo cho bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D việc bà tiến hành tháo dỡ tài sản do bà xây dựng trên đất thuê của bị đơn và mời bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D đến phòng công chứng để thanh lý hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D không đến Văn phòng công chứng để thanh lý hợp đồng và ngăn cản không cho bà tháo dỡ nhà xưởng đã xây dựng trên đất.

Do bà H1, ông D không có thiện chí hoà giải và không cho bà tháo dỡ di dời tài sản ra khỏi đất. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu như sau:

+ Chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2014 được ký kết giữa bà là Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D được công chứng tại Phòng công chứng số A B, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2014 và Bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất ngày 16/9/2024 giữa giữa bà là Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1. Đối với thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 đang quản lý, sử dụng.

+ Buộc bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D trả lại cho bà số tiền đặt cọc trước còn lại tính từ tháng 01/2024 đến tháng 08/2024 là: 08 tháng x 8.000.000 đồng/tháng = 64.000.000 đồng.

+ Yêu cầu ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 để cho bà được tháo dỡ và di dời tài sản ra khỏi đất theo kết quả đo đạc, định giá tài sản ngày 22/8/2024 như sau:

1. Nhà tiền chế phía trước (Ký hiệu bản vẽ TC): Khung cột thép, mái tole tráng kẽm, nền bê tông xi măng, diện tích $58.9\text{m}^2 \times 739.200 \text{ đồng/m}^2 = 43.538.880 \text{ đồng}$.

2. Nhà xưởng: Không có cầu trục, cột thép, vì kèo, xà gồ thép, nền lát gạch ceramic, mái lợp tole, xây tường + tole (Ký hiệu bản vẽ gồm: nhà xưởng 1: diện tích 508.8m^2 ; nhà xưởng 2: diện tích $425.2\text{m}^2 = 934\text{m}^2$) $\times 2.606.100 \text{ đồng/m}^2 = 2.434.097.400 \text{ đồng}$.

3. Nhà xưởng cặp bờ sông: Ký hiệu bản vẽ nhà xưởng 3, diện tích $315.2\text{m}^2 \times 739.200 \text{ đồng/m}^2 = 232.995.840 \text{ đồng}$.

4 Mái che bằng tole cặp bờ sông: Diện tích $58.4 \text{ m}^2 \times 739.200 \text{ đồng/m}^2 = 43.169.280 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là 2.753.801.400 đồng.

Phần nhà và công trình kiến trúc trên đất, bà xây dựng kiên cố và bán kiên cố không di dời được bà H1 đồng ý để lại cho bà H1, ông D sử dụng mà không yêu cầu bồi hoàn lại giá trị gồm: Các hàng rào, cổng rào, hồ nước, sân nền xi măng, nhà vệ sinh và căn phòng có nhà vệ sinh bà xây thêm sau phần nhà bị đơn cho bà thuê.

Tại phiên toà, nguyên đơn là bà Vũ Thị Thu H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Bà H yêu cầu bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có nghĩa vụ chung trả lại cho bà số tiền đặt cọc trước còn lại tính từ tháng 04/2024 (là ngày Văn phòng C1 lại hợp đồng) đến tháng 08/2024: là 05 tháng $\times 8.000.000 \text{ đồng/tháng} = 40.000.000 \text{ đồng}$.

Do phần tài sản bà yêu cầu di dời nếu tháo dỡ, di dời có thể làm ảnh hưởng đến tài sản kiên cố, bán kiên cố còn lại trên đất và bị đơn cũng không cho bà di dời nên bà đồng ý để lại tất cả nhà, công trình kiến trúc trên đất do bà xây dựng cho bị đơn là bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D quản lý, sử dụng. Bà yêu cầu ông D, bà H1 có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn lại cho bà 10% tổng giá trị tài sản gồm: Nhà tiền chế, nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng 3, mái che bằng tole, tổng cộng giá trị là $2.753.801.400 \text{ đồng}/10\% = 275.380.140 \text{ đồng}$.

** Bị đơn là bà Lê Thị H1 và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Ninh Hoàng D là ông Ninh Khắc L vắng mặt tại toà nhưng có lời trình bày tại bản tự khai ngày 20/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Thời gian thuê hợp đồng là 09 năm từ 31/8/2014 đến 31/8/2023. Ngày kết thúc của hợp đồng là vào ngày 31/8/2023 do vậy không như thời gian thuê của nguyên đơn trình bày là 10 năm. Bà Vũ Thị Thu H đã tự ý chỉnh sửa vào hợp đồng thời hạn hết hạn thuê là 08/2024, không thông báo cho bà H ông D biết do vậy bà H, ông D không đồng ý với việc chỉnh sửa này và đó là trái luật.

Bà H, ông D đồng ý số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 288.000.000 đồng, số tiền này đã được khấu trừ xong vào tiền thuê đất trong thời hạn thực hiện hợp đồng và không đồng ý yêu cầu trả tiền cọc.

Nguyên đơn cho rằng phía bà H, ông D chiếm đoạt phần tài sản đang tranh chấp là không có căn cứ vì nguyên đơn chưa có buổi làm việc chính thức về vụ việc, chưa đưa ra được chứng cứ để chứng minh điều này và cho rằng bên bà H, ông D đóng cửa không cho vào là không có sự việc này. Việc tranh chấp này xuất phát từ mong muốn chủ quan từ phía bà Vũ Thị Thu H.

Do bên phía bà Vũ Thị Thu H đã vi phạm hợp đồng, kinh doanh sai mục đích, để cho các tổ chức, cá nhân khác kinh doanh không đúng với mục đích thuê.

+ Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì đã hết hạn từ tháng 08/2023 do vậy hợp đồng này đã hết hiệu lực và gia đình bà H đã thông báo với bà H từ cuối năm 2023. Hiện tại đã 10 tháng, hai bên không còn quan hệ ràng buộc.

+ Bà H, ông D không đồng ý trả tiền cọc từ tháng 01/2024 đến tháng 08/2024 với số tiền là 64.000.000 đồng vì số tiền này đã khấu trừ xong vào tiền thuê nhà và đất trong thời gian cho thuê từ năm 2014 đến năm 2023.

+ Đối với yêu cầu tháo dỡ phần nhà xưởng thì thời hạn hợp đồng đã chấm dứt từ tháng 08/2023, đã qua 10 tháng nên hai bên không còn quan hệ ràng buộc gì với nhau. Ngoài ra, bà Vũ Thị Thu H không phải là chủ sở hữu và không có quyền gì đối phần nhà xưởng này. Hiện tại, phần nhà xưởng này đang nằm trên đất do gia đình bà H, ông D quản lý do vậy bà H, ông D không đồng ý cho tháo dỡ.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 472, 473, 474, 481, 482 và Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Thu H về việc yêu cầu bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2014 và bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất ngày 16/9/2014 trước thời hạn và giải quyết hậu quả của hợp đồng là tài sản trên thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2014 được ký kết giữa bà Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D được công chứng tại Phòng công chứng số A B, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2014 và Bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất ngày 16/9/2014 giữa bà là Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1, đối với thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 đang quản lý, sử dụng.

- Buộc bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền cho bà Vũ Thị Thu H số tiền đặt cọc còn lại từ tháng 4/2024 đến tháng 08/2024 là: 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

- Ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ phần nhà, công trình kiến trúc do bà Vũ Thị Thu H xây dựng trên phần thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Buộc bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Vũ Thị Thu H một phần giá trị tài sản trên đất là 275.380.140 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm tám mươi nghìn một trăm bốn mươi đồng).

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

Ngày 11 tháng 02 năm 2025, bị đơn ông Ninh Hoàng D, bà Lê Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

1. Bị đơn không vi phạm về việc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2014 và Hợp đồng thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất ngày 16/9/2014 vì các hợp đồng này đã hết hạn từ ngày 31/8/2023.

2. Bị đơn không đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 40.000.000 (Bốn mươi triệu đồng) vì tiền cọc đã cản trừ xong trong quá trình nguyên đơn thuê, số tiền cọc không còn.

3. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Vũ Thị Thu H một phần giá trị tài sản trên đất với số tiền 275.380.140 đồng là quá cao, chưa phù hợp với giá trị thực tế trong trường hợp nguyên đơn tháo dỡ để xây lắp nơi khác hoặc bán lại. Vì trước đó Tòa án cấp sơ thẩm có đề cập đến việc tháo dỡ hoặc hoàn lại một phần giá trị tài sản trên đất cho nguyên đơn, nhưng bản án sơ thẩm thì không đề cập đến việc tháo dỡ tài sản, chỉ yêu cầu bồi thường tiền. Bị đơn muốn trao đổi thỏa thuận với nguyên đơn theo hướng có thể thống nhất với nhau số tiền hoàn trả thấp hơn, phù hợp hơn.

4. Vợ chồng bị đơn đều là người cao tuổi nên xin được miễn nộp án phí.

5. Bản án sơ thẩm chưa đề cập đến việc nguyên đơn vi phạm các hợp đồng thuê vì sử dụng nhà xưởng sai mục đích đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị H1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ninh Hoàng D là ông Ninh Khắc L giữ nguyên kháng cáo. Nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H không đồng ý kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Kháng cáo của phía bị đơn có một phần là cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tuyên xử theo hướng: chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (sửa về phần án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D được miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do bị đơn là người cao tuổi). Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Vào ngày 31/8/2014, giữa bà Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386 và

553, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích là 1.754 m² tọa lạc ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC169396, Y042384 đã được công chứng tại Phòng công chứng số A B, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2014). Đến ngày 16/9/2014, bà Vũ Thị Thu H và bà Lê Thị H1 ký kết tiếp bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất. Nội dung bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D (bên A, bên cho thuê) cho bà Vũ Thị Thu H (bên B, bên thuê) thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, thời hạn là 10 năm tính từ ngày 31/8/2014, số tiền thuê tổng cộng là 8.000.000 đồng/tháng, bên B đặt cọc thế chân cho bên A số tiền 288.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trừ dần mỗi tháng tiền thuê nhà, đất vào 03 năm cuối.

[1.2] Bà Vũ Thị Thu H cho rằng: Ngày hết hạn là ngày 31/8/2024 nhưng vào tháng 01/2024 bên cho thuê đã đóng cửa không cho bà vào nhà, đất nên bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu được tháo dỡ tài sản bà đã xây dựng trên đất thuê.

[1.3] Bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng thời hạn thuê kết thúc vào ngày 31/08/2023 nên hợp đồng này đã hết hiệu lực, hai bên không còn quan hệ ràng buộc nhau. Phần tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu bà Vũ Thị Thu H nên không đồng ý cho bà Thu H tháo dỡ tài sản.

[1.4] Xét thấy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2014 và bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất ngày 16/9/2014 được ký kết giữa bà Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D được lập thành văn bản, các bên tham gia giao dịch tự nguyện ký vào hợp đồng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Công chứng, chứng thực. Về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp theo quy định tại Điều 117, 119 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.5] Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất về thời hạn thuê. Nguyên đơn bà Lê Thị Thu H1 căn cứ vào nội dung của 02 hợp đồng và việc đính chính của Văn phòng C1 (được chuyển đổi từ Phòng C2) từ năm 2023 thành năm 2024 để yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và giải quyết hậu quả của việc

hủy hợp đồng. Bị đơn bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D không thừa nhận nội dung đính chính này và cho rằng hợp đồng thuê đã hết hạn theo ngày trong hợp đồng là ngày 31/8/2023. Xét thấy, trong nội dung hợp đồng ghi thời gian thuê là 10 năm có ghi bằng chữ “*Mười năm chẵn*”, kể từ ngày 31/08/2014 đến ngày 31/08/2023. Việc Văn phòng C1 thực hiện việc đính chính hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Vũ Thị Thu H mặc dù chưa có sự đồng ý của bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D nhưng điều này cũng không làm thay đổi nội dung của vụ án, bởi lẽ hợp đồng ghi thời hạn 10 năm (Mười năm chẵn) được tính từ ngày 31/8/2014 thì ngày kết thúc hợp đồng phải là ngày 31/8/2024 như lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ninh Hoàng D thừa nhận ngày kết thúc hợp đồng thuê là ngày 31/8/2024

[1.6] Quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê là bà Thu H đã xây nhà xưởng, công trình kiến trúc trên đất và đóng tiền thuê đến tháng 8/2021, bên cho thuê là bà H, ông D không có ý kiến gì. Ngoài ra, tại Điều 4 mục 2 của Hợp đồng thuê có ghi: “...*tiền đặt cọc sẽ được trừ dần vào hàng tháng của năm thứ chín và năm thứ mười*”. Đến ngày 16/9/2014 giữa bên thuê với bên cho thuê thỏa thuận ký kết tiếp bản hợp đồng thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất có ghi nội dung: “*Về tiền đặt cọc thế chân của căn nhà và 1.500m² đất cộng chung là 03 năm được trừ dần mỗi tháng của năm thứ 8, thứ 9 và thứ 10*”. Điều này, cho thấy bên cho thuê đã chấp nhận thời hạn cho thuê là 10 (mười) năm và việc bên thuê cho rằng do sai sót trong việc soạn thảo văn bản nên ghi nhầm năm 2024 thành năm 2023 là có căn cứ. Việc bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D tuyên bố hợp đồng đã hết hạn từ tháng 8/2023 và không cho nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H vào quản lý tài sản trong hạn hợp đồng là đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thỏa thuận với nguyên đơn nên phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của người cho thuê, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn là có căn cứ, bị đơn kháng cáo cho rằng không có vi phạm về chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn là không có cơ sở để chấp nhận.

[1.7] Nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H cho rằng đã đóng tiền thuê cho bị đơn đến tháng 8/2021, do dịch bệnh bà tạm ngưng hoạt động kinh doanh một thời gian đến tháng 01/2024 bà vào nhà, đất thuê để tiếp tục quản lý, sử dụng nhưng bị đơn đóng cửa không cho vào. Qua nhiều lần thương lượng không được nên vào tháng 4/2024 bà tự đến Văn phòng công chứng đính chính sai sót của hợp đồng và làm đơn khởi kiện bà H, ông D. Phía bị đơn không thừa nhận và cho rằng nguyên đơn là bà H sử dụng sai mục đích thuê, cho người khác thuê lại và việc chấm dứt hợp đồng là theo ý chí của nguyên đơn nhưng không có phản đối hay tranh chấp gì với nguyên đơn. Tòa án đã ra thông báo về việc giao nộp chứng cứ trong hạn luật định để các đương sự cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nhưng bị đơn không thực hiện và vắng mặt coi như đã từ bỏ quyền chứng minh của mình. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc đã giao cho bị đơn sau khi khấu trừ vào tiền thuê nhà, đất còn lại tính từ tháng 04/2024 đến tháng 8/2024 là 40.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do bên cho thuê đã vi phạm hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên cho thuê là ông D, bà H có nghĩa vụ trả lại cho bên thuê là bà Vũ Thị Thu H số tiền đặt cọc trước còn lại 40.000.000 đồng là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo cho rằng tiền cọc đã cản trở xong trong quá trình nguyên đơn thuê, số tiền cọc không còn nên không đồng ý trả lại cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[1.8] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản ngày 22/8/2024 xác định: Phần nhà, công trình kiến trúc trên đất do bên thuê là bà Vũ Thị Thu H xây dựng trên 02 thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11 tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre hiện do bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D đang quản lý, sử dụng gồm:

- + Hàng rào phía trước: Trụ đà bê tông cốt thép, xây tường lửng, trên có lắp khung thép hình (chiều dài 9,42m x cao 2,1m).

- + Cổng rào: Trụ đà bê tông xây gạch, cửa cổng bằng tole + song sắt (chiều cao 2,1m x dài 5,05m).

- + Nhà tiền chế phía trước (ký hiệu bản vẽ TC): Khung cột thép, mái tole trắng

kẽm, nền bê tông xi măng, diện tích $58.9\text{m}^2 \times 739.200 \text{ đồng/m}^2 = 43.538.880 \text{ đồng}$.

+ Sân nền bê tông xi măng: Ký hiệu bản vẽ sân bê tông 1, diện tích 231.6m^2
+ Ký hiệu bản vẽ sân bê tông 2, diện tích 23.5m^2).

+ Hàng rào bên hông: Trụ đà bê tông cốt thép, xây tường lửng, trên kéo lưới B40 (chiều dài $99,12\text{m}$ x cao $2,35\text{m}$).

+ Nhà xưởng: Không có cầu trục, cột thép, vì kèo, xà gồ thép, nền lát gạch ceramic, mái lợp tole, xây tường + tole (Ký hiệu bản vẽ gồm: nhà xưởng 1: diện tích 508.8m^2 + nhà xưởng 2: diện tích $425.2\text{m}^2 = 934\text{m}^2$) x $2.606.100 \text{ đồng/m}^2 = 2.434.097.400 \text{ đồng}$.

+ Nhà xưởng cặp bờ sông (dạng nhà tiền chế): Ký hiệu bản vẽ nhà xưởng 3, diện tích $315.2\text{m}^2 \times 739.200 \text{ đồng/m}^2 = 232.995.840 \text{ đồng}$.

+ Hồ nước 1: Xây gạch dày 20cm , xây trên mặt đất: Diện tích 58.8 m^2 .

+ Hồ nước 2: Xây gạch dày 20cm , xây âm dưới đất: Diện tích $37,4\text{m}^2$.

+ Nhà vệ sinh cặp hồ nước 2: Diện tích 4.1 m^2 .

+ Căn phòng có nhà vệ sinh phía sau: Nền lát gạch ceramic, tường gạch, mái tole.

+ Mái che bằng tole cặp bờ sông: Diện tích 58.4 m^2 .

Phía bị đơn thừa nhận toàn bộ nhà ở, công trình kiến trúc trên đất là của nguyên đơn xây dựng trên đất sau khi ký hợp đồng thuê. Nguyên đơn không tranh chấp phần nhà, công trình kiến trúc trên đất do nguyên đơn xây dựng kiên cố, bán kiên cố trên đất và đồng ý để lại cho bị đơn là bà H1, ông D sử dụng mà không yêu cầu bồi hoàn lại giá trị gồm: Các hàng rào, cổng rào, hồ nước, sân nền xi măng, nhà vệ sinh và căn phòng có nhà vệ sinh xây thêm sau phần nhà của bị đơn cho bà thuê. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên ghi nhận.

Đối với nhà tiền chế, nhà xưởng và mái che bằng tole nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ nhưng phía bị đơn không đồng ý và cho rằng tài sản trên không thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị Thu H nên bà H không có quyền khởi kiện. Qua thu thập chứng cứ tại Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cho thấy, ngày 18/3/2016 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H2 thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp số: 1301006134 đăng ký lần đầu ngày 18/3/2016, cấp thay đổi lần 01 vào ngày 24/7/2017. Tên công ty:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ, địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Vũ Thị Thu H, sinh ngày 04/7/1988. Bị đơn bà H, ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh tài sản trên đất thuê thuộc quyền sở hữu của người nào khác và hiện chỉ có bà Vũ Thị Thu H đang tranh chấp với bị đơn. Trong khi đó, các hợp đồng thuê nhà, đất đều do bà Vũ Thị Thu H là người trực tiếp ký hợp đồng với bà H, ông D. Như đã lập luận trên, hợp đồng thuê nhà, đất bị hủy do bị đơn vi phạm hợp đồng nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần tài sản do nguyên đơn xây dựng trên đất thuê cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý để lại tất cả các tài sản trên đất cho bị đơn sử dụng và yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại 10% tổng giá trị tài sản di dời được gồm: Nhà tiền chế, nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng 3, mái che bằng tole, tổng cộng giá trị là 2.753.801.400 đồng/10% = 275.380.140 đồng. Xét thấy, phần tài sản mà nguyên đơn yêu cầu bồi hoàn lại giá trị nếu di dời ra khỏi đất ít nhiều cũng làm ảnh hưởng đến phần tài sản kiên cố, bán kiên cố khác còn lại trên đất mà nguyên đơn để lại cho bị đơn sử dụng. Để đảm bảo quyền và lợi ích cho các đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, giao cho bị đơn quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất và buộc bị đơn là ông D, bà H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn là bà Vũ Thị Thu H 10% tổng giá trị tài sản di dời được với số tiền là 275.380.140 đồng là phù hợp. Do đó, kháng cáo phần này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[1.9] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D xin được miễn án phí, nhận thấy: Bà Lê Thị H1 sinh ngày 24/9/1958, ông Ninh Hoàng D sinh ngày 05/5/1955. Tại thời điểm xét xử (ngày 10/01/2025), bà H1 66 tuổi, ông D 69 tuổi, đều là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1, ông D phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.769.000 đồng, cộng chung 16.069.000 đồng là không phù hợp.

Do đó, phần kháng cáo của bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D xin miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.769.000 đồng là có cơ sở được chấp nhận.

[2] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (sửa về phần án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.769.000 đồng).

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D được chấp nhận một phần nên bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 472, 473, 474, 481, 482 và Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Thu H về việc yêu cầu bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2014

và bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất ngày 16/9/2014 trước thời hạn và giải quyết hậu quả của hợp đồng là tài sản trên thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/8/2014 được ký kết giữa bà Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D được công chứng tại Phòng công chứng số A B, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2014 và Bản hợp đồng cho thuê nhà kèm theo bản hợp đồng cho thuê đất ngày 16/9/2014 giữa bà là Vũ Thị Thu H với bà Lê Thị H1, đối với thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 đang quản lý, sử dụng.

3. Buộc bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Vũ Thị Thu H số tiền đặt cọc còn lại từ tháng 4/2024 đến tháng 08/2024 là: 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

4. Ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ phần nhà, công trình kiến trúc do bà Vũ Thị Thu H xây dựng trên phần thửa đất số 386 và 553, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.754 m² tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Buộc bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Vũ Thị Thu H một phần giá trị tài sản trên đất là 275.380.140 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm tám mươi nghìn một trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Vũ Thị Thu H nếu ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 chưa trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Ninh Hoàng D và bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá tổng cộng chung là: 16.602.900 đồng. Do bà Vũ Thị Thu H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng trên nên bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Vũ Thị Thu H số tiền là 16.602.900 (Mười sáu triệu sáu trăm lẻ hai nghìn chín trăm đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Lê Thị H1 và ông Ninh Hoàng D được miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.769.000 đồng (Do bà H1, ông D là người cao tuổi).

6.2. Bà Vũ Thị Thu H không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004488, số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004489 cùng ngày 29/5/2024 và số tiền 6.884.500 đồng (sáu triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm đồng) theo biên lai số 0005429 ngày 28/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

7. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị H1, ông Ninh Hoàng D không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà H1 và ông D là người cao tuổi, không có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xử lý tạm ứng án phí 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố Bến Tre (1b);
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre (1b);
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2b).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Phạm Văn Ngọt