

Bản án số: 93/2019/DS-PT

Ngày: 08-5-2019

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê

QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất

Hợp đồng hợp tác kinh doanh, bồi

thường thiệt hại và tranh chấp HĐ vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Lộc

Bà Sơn Nữ Phà Ca

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Thúy Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2019/TLPT-DS, ngày 05 tháng 03 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, hợp đồng hợp tác kinh doanh, bồi thường thiệt hại và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2019/QĐ-PT, ngày 21 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1966; Nơi cư trú, ấp L, Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 có:* Luật sư Phạm Anh T3 – Văn phòng luật sư A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Đường B, phường Z, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; Nơi ở hiện nay: ấp L, xã Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn Nguyễn Thị Kim T2 có: Luật sư V - Văn phòng luật sư H - Thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; Nơi cư trú: ấp L, Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L: Luật sư A – Văn phòng luật sư AT, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Toàn P, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Đường B, phường Z, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Toàn P là bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1969. Nơi cư trú: Đường B, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, có mặt (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/08/2018).

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim T2 - Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 06 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Ngày 12/06/2017 ông T1 thỏa thuận cho bà T2– Chủ doanh nghiệp tư nhân xăng dầu N Vĩnh Long thuê đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất 1742 số thửa mới là 27, tờ bản đồ 37, diện tích 2.637,4m², tọa lạc tại ấp Long Hưng, xã Thanh Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông T1 và bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: một căn nhà cấp 4 có 03 phòng, nhà vệ sinh có 02 phòng, 04 trụ bơm xăng, 04 bồn chứa xăng dưới lòng đất và các vật dụng dùng cho mua bán xăng dầu, thời hạn cho thuê 03 năm, hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 15/06/2017 để bà T2 đăng ký kinh doanh và mở cửa hàng bán lẻ xăng dầu tại ấp Long Hưng, xã Thanh Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Theo thỏa thuận thì bà T2 phải đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng và có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất làm hai lần: lần thứ nhất trả tiền thuê 18 tháng bằng số tiền 180.000.000 đồng (10.000.000 đồng/tháng), sau khi hai bên ký tên trong hợp đồng, 18 tháng cuối thanh toán 180.000.000 đồng vào ngày 12/06/2020. Như vậy thanh toán lần hai là ngày kết thúc thời hạn 03 năm của hợp đồng tính từ 12/06/2017 – 12/06/2020.

Sau khi ký hợp đồng, Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu N Vĩnh Long do bà T2 làm chủ đã hoạt động kinh doanh tại địa điểm thuê đến nay đã 12 tháng, nhưng bà T2 vẫn không đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng và không trả tiền thuê

đất theo thỏa thuận là 180.000.000 đồng. Ông T1 đã có thông báo vào các ngày 30/11/2017 và ngày 18/12/2017 gửi cho bà T2 về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và hợp đồng hợp tác kinh doanh. Bà T2 có văn bản trả lời không đồng ý chấm dứt hợp đồng.

Do bà T2 cố tình vi phạm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo thỏa thuận. Nên ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn đối với hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 12/06/2017 giữa ông và bà T2; vô hiệu hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa ông và bà T2 ký kết ngày 15/06/2017 vì hợp đồng này nhằm mục đích che dấu hợp đồng thuê; Buộc bà T2 phải trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất từ ngày 12/06/2017 đến ngày 12/07/2018 là 13 tháng với số tiền 130.000.000 đồng; Yêu cầu bà T2 bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Yêu cầu bà T2 thu dọn xăng, dầu, nhớt và các tài sản khác để trả lại đất. Ông T1 thừa nhận có mượn tiền của bà T2 nhiều lần và hiện nay còn nợ 50.000.000 đồng và đồng ý trả cho bà T2.

- *Tại bản khai ngày 23 tháng 7 năm 2018 và đơn yêu cầu phản tố ngày 21/8/2018 bị đơn Nguyễn Thị Kim T2 trình bày:* Doanh Nghiệp tư nhân thương mại H do ông T1 làm đại diện ký kết hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất với bà T2 vào ngày 07/7/2014, thời hạn 3 năm kết thúc vào ngày 07/7/2017. Vì vậy ngày 01/6/2017 ông T1 và bà T2 tiếp tục ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất không ngày tháng năm, với số tiền thuê mà bà T2 phải trả cho ông T1 là 120.000.000 đồng/năm được chia trả làm hai lần, thời hạn thuê 3 năm được chia trả làm hai lần bằng 180.000.000 đồng, nhưng vì giá cao nên hai bên thỏa thuận ký lại hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 10/6/2017 hết hạn vào ngày 12/6/2020 có văn phòng công chứng G chứng thực cùng ngày để hai bên thực hiện. Sau đó gia đình bà T2 không đồng ý đặt cọc nên bà T2 và ông T1 đến phòng công chứng hủy hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/6/2017 và lập hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 15/6/2017 với hình thức phân chia lợi nhuận, mỗi năm bà T2 sẽ trả cho ông T1 50.000.000 đồng. Từ ngày 15/6/2017 bà T2 đại diện chủ doanh nghiệp tư nhân xăng dầu N sử dụng tài sản của ông T1 và trả tiền mỗi năm với số tiền 50.000.000 đồng nhưng năm đầu trừ số tiền do ông T1 nợ là 50.000.000 đồng. Ông T1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Sau khi xảy ra tranh chấp tại Tòa án, do ông T1 cung cấp và bà thu thập chứng cứ thì biết được quyền sử dụng đất do hai vợ chồng ông T1 và bà L đứng tên, tài sản là cây xăng gắn liền với đất do ông Trung ở nước ngoài mua giao cho ông T1 quản lý sử dụng. Nên hợp đồng hợp tác và hợp đồng thuê đất giữa bà với ông T1 ký là trái pháp luật

nên bà không chấp nhận một phần yêu cầu của ông T1 đòi bà phải trả tiền đặt cọc, tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền bồi thường.

Bà T2 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/06/2017 và hợp đồng thuê đất không ghi ngày tháng năm. Yêu cầu ông T1 trả lại 50.000.000 đồng đã mượn, bà T2 tự nguyện trả lại cho ông T1 cây xăng, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản theo biên bản xem xét thẩm định ngày 15/11/2018 của Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Tài sản mà ông T1 ký hợp đồng cho bà T2 thuê kinh doanh xăng dầu gồm đất và các tài sản gắn liền trên đất là tài sản chung của bà và ông T1. Bà L thống nhất với ý kiến và yêu cầu của T1 trình bày ở trên, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 165, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 124, 129, 463 và 481 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 95, 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng.

- Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm và vô hiệu hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15/06/2017 giữa ông T1 với bà T2.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T2 phải trả cho ông Nguyễn Thanh T1 tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Kim T2 và Ông Nguyễn Toàn P phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 27, tờ bản đồ 37, diện tích 2.637,4m², đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 của Tòa án.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim T2 số tiền mượn 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí, án phí dân sự sơ thẩm, về lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 29/01/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T2 kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 18/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long vì sai về mặt thẩm quyền để lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết đúng theo Bộ luật tố tụng dân sự quy định có liên quan đến người nước ngoài hoặc sửa lại một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng Hợp tác kinh doanh ngày 15/06/2017 là giả tạo bị vô hiệu và yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2 vô hiệu Hợp đồng Hợp tác kinh doanh ngày 15/06/2017 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm do người có quyền sử dụng đất trong hộ là bà Nguyễn Thị L không ký tên trong hợp đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T2 giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T, bà L. Bà T2 phải trả tiền thuê 190.000.000 đồng. Sửa lại phần án phí, không buộc bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Nguyễn Thị Kim T2 giữ nguyên kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T2 đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Thanh, Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vô hiệu hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/06/2017 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm do vi phạm điều cấm của pháp luật không được người có quyền sử dụng đất trong hộ là bà Nguyễn Thị L ký tên tại hai hợp đồng này. Bà T2 tự nguyện giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T1, bà Lượm. Bà T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông T1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc vợ chồng bà T2 và ông P có trách nhiệm di dời tài sản để trả lại cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 27, tờ bản đồ 37, diện tích 2.637,4m², đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 của Tòa án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc

thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng; Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Buộc bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T2 kháng cáo làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng theo quy định tại Điều 273 và 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự ông T1 và bà T2 đều thừa nhận hai bên có ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất là cửa hàng bán lẻ xăng dầu tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long, thời điểm ký hợp đồng là vào tháng 6 năm 2017.

Ông T1 khai: Do bà T2 đang sử dụng phần đất thuê gần hết thời hạn thuê, nên hai bên thỏa thuận ký lại hợp đồng mới vào ngày 12/6/2017 nhưng do sơ suất nên không ghi ngày tháng năm. Bà T2 thừa nhận đang thuê đất và sử dụng đất của ông T1 nhưng sắp hết thời hạn thuê nên ký hợp đồng vào ngày ngày 01/6/2017 nhưng do sơ suất không ghi ngày tháng năm. Tuy nhiên theo nội dung của hợp đồng có ghi thời hạn thuê đất là 3 năm, giá thuê đất với số tiền là 120.000.000 đồng/năm, phương thức thanh toán 02 lần cụ thể trả tiền thuê 18 tháng đầu là 180.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, lần thứ hai trả cho 18 tháng cuối bằng 180.000.000 đồng vào ngày 12/6/2020; thỏa thuận đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền này sẽ trả lại cho bên thuê khi hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng. Như vậy có căn cứ chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn khai về việc hai bên ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn với đất vào ngày 12/6/2017.

[3] Xét kháng cáo của bà T2 cho rằng thửa đất số 27 tờ bản đồ số 37 diện tích 2.637,4m² mặc dù vợ chồng ông T1, bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế phần đất là của ông Nguyễn Văn T3 đang định cư tại Hoa Kỳ. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông T3 tham gia tố tụng để giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy: Tại văn bản ngày 17/9/2018 (Bút lục số 111) ông Nguyễn Văn T3 (Nguyen P) có ý kiến từ thỏa thuận ngày 19/01/2017 giữa T3 và vợ chồng ông T1, bà L nêu rõ về nguồn tiền tạo lập tài sản cho nên ông T1 và bà L có toàn quyền định đoạt với tư cách chủ sử dụng, sở

hữu tài sản. Do đó thửa đất số 27, tờ bản đồ số 37, diện tích 2.637,4m² gắn liền với tài sản trên đất là của vợ chồng ông T1, bà L, ông T3 không có tranh chấp khiếu nại. Mặt khác tại giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Thanh T1 được phép xây dựng cửa hàng xăng dầu gồm nhà quản lý + mái che trụ bơm tại thửa 1742 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp L huyện H, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chứng nhận sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/7/2009 (Bút lục số 110). Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2 đề nghị hủy án sơ thẩm.

[4] Bà T2 kháng cáo cho rằng bà L vợ ông T1 không có ký tên trong hợp đồng thuê đất nên bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất là cửa hàng bán lẻ xăng dầu tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long và vô hiệu hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/6/2017, bà T2 tự nguyện trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T1 và bà L và bà không chấp nhận trả tiền thuê đất 190.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Xét thấy bà T2 thừa nhận trong quá trình thuê đất bà L không có tranh chấp ngăn cản. Trong quá trình giải quyết vụ án bà L cũng khai rằng bà hoàn toàn đồng ý cho bà T2 thuê đất do ông T1 ký hợp đồng, sở dĩ có phát sinh tranh chấp là do bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất. Do đó xét kháng cáo của bị đơn cho rằng hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm và hợp đồng hợp tác kinh doanh bà L không ký tên nên vô hiệu và bà không phải trả tiền thuê đất là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

Bà T2 khai do hai bên ký hợp đồng ngày 01/6/2017 nhưng trong hợp đồng không ghi ngày tháng năm. Sau đó có thỏa thuận ký lại hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 10/6/2017 hết hạn vào ngày 12/6/2020 có văn phòng công chứng P chứng thực cùng ngày để hai bên thực hiện. Tuy nhiên do giá thuê cao nên ngày 15/6/2017 bà T2 và ông T1 đến phòng công chứng hủy hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 10/6/2017 và lập hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 15/6/2017 với hình thức phân chia lợi nhuận, mỗi năm bà T2 sẽ trả cho ông T1 50.000.000 đồng. Từ ngày 15/6/2017 bà T2 đại diện chủ doanh nghiệp tư nhân xăng dầu N sử dụng tài sản của ông T1 và trả tiền mỗi năm với số tiền 50.000.000 đồng nhưng năm đầu trừ số tiền do ông T1 nợ là 50.000.000 đồng, do ông T1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ông T1 cho rằng sở dĩ có hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/6/2017 là do khi bà T2 làm thủ tục đăng ký kinh doanh xăng dầu, Sở Công thương tỉnh Vĩnh Long yêu cầu người đăng ký kinh doanh xăng dầu phải có quyền sử dụng đất hoặc phải có hợp đồng hợp tác kinh doanh cùng góp vốn để đầu tư kinh doanh xăng dầu. Vì vậy bà T2 nhờ ông T1 ký hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày

15/6/2017 và làm thủ tục hủy hợp đồng thuê đất ngày 10/6/2017 nhưng trên thực tế hai bên vẫn thực hiện hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất không ghi ngày tháng năm. Xét lời khai của ông T1 là có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì tại Văn bản số 1683/SCT-QLTM ngày 06/12/2018 của Sở Công Thương tỉnh Vĩnh Long trả lời về hồ sơ đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu năm 2017: “...năm 2017 nếu không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, không phải là chủ sở hữu tài sản cửa hàng xăng dầu mà muốn kinh doanh xăng dầu thì phải thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh cùng góp vốn để đầu tư kinh doanh xăng dầu mới đủ điều kiện để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu theo quy định tại Điều 24 Nghị định 83/2014/NĐ-CP về kinh doanh xăng dầu”.

Xét yêu cầu của ông T1 khởi kiện đòi bà T2 trả tiền thuê đất: Ông T1 khai theo thỏa thuận giá thuê đất mỗi tháng 10.000.000đồng, được trả hai lần, lần đầu trả 18 tháng bằng 180.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng. Nhưng sau khi ký hợp đồng vào ngày 12/6/2017 bà T2 không thực hiện trả tiền thuê đất theo thỏa thuận và vi phạm không đặt cọc tiền thuê đất 50.000.000 đồng và thanh toán tiền thuê đất lần đầu là 180.000.000đồng nên ngày 30/11/2017 ông T1 có thông báo cho bà T2 về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất, yêu cầu bà T2 trả lại đất và tiền thuê đất mỗi tháng 10.000.000 đồng, sau khi nhận được thông báo của ông T1 về việc chấm dứt hợp đồng, bà T2 đã có văn bản trả lời “... tôi có nghĩa vụ trả cho ông 02 lần trong thời hạn 03 năm, 18 tháng đầu trả cho ông 180.000.000 đồng và 18 tháng cuối là 180.000.000 đồng, tôi đã đến gặp ông thực hiện nghĩa vụ trả tiền 18 tháng đầu vào ngày 08/8/2017, nhưng ông không nhận tiền mà yêu cầu tôi đưa thêm tiền cọc 50.000.000 đồng...” (Bút lục số 94).

Do đó có căn cứ xác định ông T1 và bà T2 thỏa thuận giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa mới số 27, tờ bản đồ số 37, diện tích 2.637,4m², gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Long Hưng, xã Thanh Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long có giá 10.000.000đồng/tháng, được chia trả làm hai lần, lần đầu trả 18 tháng bằng 180.000.000 đồng như lời thừa nhận của bà Thanh. Do bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo thỏa thuận, nên ông T1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bà T2 trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa mới số 27, tờ bản đồ số 37, diện tích 2.637,4m², gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Long Hưng, xã Thanh Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và trả số tiền thuê đất là có căn cứ theo quy định tại Điều 481 và 482 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 đã xác định thửa đất số 27, tờ bản đồ số 37, diện tích 2.637,4m², gồm đất ở và đất trồng cây lâu

năm, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long do ông T1 và bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 31/12/2014. Tài sản trên đất gồm: một căn nhà kết cấu khung, cột móng đà kiềng bê tông cốt thép mái lợp tole, vách tường xây gạch ống, trần tấm nhựa, nền lát gạch men; mái che trụ bơm móng bê tông cốt thép khung cột thép tiền chế, mái lợp tole, nền láng xi măng, 04 trụ bơm xăng; 04 bồn chứa xăng; một nhà vệ sinh có 02 phòng, 01 ổ áp 10 KVA; 05 bình chữa cháy; hàng rào kéo gồm 08 khung mỗi khung 2,5 mét tổng cộng 20 mét; 01 cây thu lôi chống sét cao 15 mét và các cây trồng trên đất hiện do vợ chồng bà T2 và ông P đang quản lý sử dụng (Bút lục số 104-105).

Do đó án sơ thẩm buộc bà T2, ông P có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân để giao trả cho ông T1 và bà L thửa đất số 27 và tài sản, cây trồng gắn trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 (Bút lục số 104); buộc bà T2 trả tiền thuê đất cho ông T1 từ tháng 6 năm 2017 đến tháng 1 năm 2019 tổng cộng chung bằng 190.000.000 đồng là có căn cứ là đúng quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên không chấp nhận kháng cáo của bà T2.

Do hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/6/2017 là không có thật nhằm mục đích tạo điều kiện cho bà T2 làm thủ tục đăng ký kinh doanh xăng dầu nên chấp nhận yêu cầu của ông T1 tuyên bố vô hiệu hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15/6/2017 theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Kim T2; không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên bà T2 chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của 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.

Các Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại; về việc buộc ông T1 trả cho bà T2 số tiền mượn 50.000.000 đồng; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Kim T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 124, 132, 481 và 482 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 95, 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh T1.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm và vô hiệu hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15/06/2017 giữa ông Nguyễn Thanh T1 với bà Nguyễn Thị Kim T2.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T2 phải trả cho ông Nguyễn Thanh T1 tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng).

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T2 và ông Nguyễn Toàn P phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 27, tờ bản đồ 37, diện tích 2.637,4m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện H, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền trên đất gồm: một căn nhà kết cấu khung, cột móng đà kiềng bê tông cốt thép mái lợp tole, vách tường xây gạch ống, trần tấm nhựa, nền lát gạch men; mái che trụ bơm móng bê tông cốt thép khung cột thép tiền chế, mái lợp tole, nền láng xi măng; 04 trụ bơm xăng; 04 bồn chứa xăng; một nhà vệ sinh có 02 phòng, 01 ổ áp 10 KVA; 05 bình chữa cháy; hàng rào kéo gồm 08 khung mỗi khung 2,5 mét tổng cộng 20 mét; 01 cây thu lôi chống sét cao 15 mét và các cây trồng trên đất hiện do vợ chồng bà T2 và ông P đang quản lý sử dụng.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 (Bút lục số 104-105))

4. Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Kim T2 chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002107 ngày 29/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Bà T2 đã nộp đủ.

5. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại; về việc buộc ông T1 trả cho bà T2 số tiền mượn 50.000.000 đồng; về chi phí xem xét, thẩm

định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Tổ Nghiệp vụ TAND tỉnh VL: 01;
- TAND huyện Long Hồ: 01;
- Chi cục THADS h.Long Hồ: 01;
- Đương sự: 04;
- Lưu hồ sơ vụ án: 06.

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

Trần Thị Thúy Hồng