

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 02/2020/KDTM - PT

Ngày: 07/01/2020

V/v “Đòi tiền thuê lại
quyền sử dụng đất
và 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 Kim Cửa

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Ông Phạm Văn Chánh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2019/TLPT - KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2019 về “Đòi tiền thuê lại quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 334/2019/QĐ – PT ngày 25 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Hợp tác xã T.

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- **Người đại diện theo pháp luật:** Bà Võ Thị L, sinh năm 1960; (Có mặt).

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956; (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1967; (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Đỗ Thị Mộng T, sinh năm 1985; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 3, xã Phú Long, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1985; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã Phú Long, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do bị đơn triệu tập:*

1. Đỗ Thành L, sinh năm 1965;

2. Lê Văn K, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Trương Bửu T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Hồ Thị H, sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Nguyễn Thị R, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

6. Nguyễn Thị L, sinh năm 1969;

7. Đặng Thị Bạch Y, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

8. Nguyễn Văn K, sinh năm 1963;

Địa chỉ: khu phố B, phường N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

9. Hồ Thị L, sinh năm 1958;

10. Đặng Hoàng T, sinh năm 1977;

11. Võ Văn M, sinh năm 1964;

12. Hồ Văn T, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

13. Lê Hoàng L, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

14. Huỳnh Thị Hồng N, sinh năm 1980;

15. Trần H, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

16. Trần Văn V, sinh năm 1971;

17. Lê Văn M, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: ấp G, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

18. Nguyễn Thị D, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp R, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Hợp tác xã T trình bày:

Ngày 22/7/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND cho Hợp tác xã T (gọi tắt Hợp tác xã - HTX) thuê đất để kinh doanh chợ tại xã Đ, huyện B. Đất cho thuê thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 34 có diện tích 2737,7 m²; thời hạn thuê 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm là 30.799.000 đồng/năm.

Sau khi thuê đất, HTX kinh doanh bằng hình thức cho thuê mặt bằng để các tiểu thương mua bán. Trong số đó có bà Nguyễn Thị P thuê mặt bằng để làm 03 căn quầy mua bán gạo, quần áo may sẵn, giày dép (thuộc khu vực ngoài nhà lồng chợ) nhưng bà P không nộp tiền thuê cho HTX vì không đồng ý giá thuê; mặc dù trong quá trình kinh doanh chợ, HTX có đưa ra bảng giá để các tiểu thương thuê quầy (dựa Theo Quyết định số 2418/2005/QĐ-UBND ngày 20/7/2005 của UBND tỉnh Bến Tre v/v ban hành Bảng khung mức thu phí quản lý chợ), mức giá đưa ra đối với bà Nguyễn Thị P là 700 đồng/m²/ngày là vẫn thấp hơn so với giá của UBND tỉnh quy định, nhưng bà P yêu cầu trả giá thuê là 400 đồng/m²/ngày.

Việc thuê giữa HTX với bà P không được lập thành văn bản do bà P không đồng ý giá thuê nên không có ký hợp đồng, nhưng thực tế bà P vẫn sử dụng thuê từ trước năm 2011 đến nay.

Nay HTX khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả số tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 22/7/2011 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 19/9/2019 với số tiền là: 97 tháng 27 ngày (2937 ngày) x 27.7m² x 700 đồng/m²/ngày = 56.948.430 đồng (vẫn tính theo diện tích thuê ban đầu là 27.7m²).

Đồng thời yêu cầu bà P phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho HTX tính tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bà P giao trả lại mặt bằng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị P phải giao trả lại mặt bằng của 03 căn quầy đã thuê của HTX qua đo đạc thực tế có diện tích là 34.3m² thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 34 tại chợ Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Trong đó:

- Căn 1 (quầy bán gạo) có diện tích 9.4m²;
- Căn 2 (quầy bán giày dép) có diện tích 7.3m²;
- Căn 3 (quầy bán quần áo) có diện tích 17.6m².

* Về chi phí tố tụng: gồm đo đạc, định giá với số tiền 1.155.000 đồng gồm:

+ Đo đạc: 855.000 đồng.

+ Định giá: 300.000 đồng.

Do HTX T đã nộp tạm ứng để thu thập chứng cứ. Nay HTX yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Nguyễn Thị P trình bày:

HTX tính giá thuê 700 đồng/m²/ngày là bà không đồng ý, trong khi giữa 02 bên không có hợp đồng (chỉ thỏa thuận miệng), nay bà chỉ đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho HTX với giá là 400 đồng/m²/ngày theo như lời hứa của bà L trước đây. Sau khi trả xong số tiền nợ cũ, 02 bên ký kết lại Hợp đồng mới thì bà sẽ đồng ý trả với giá 700 đồng/m²/ngày.

Đối với yêu cầu trả lại mặt bằng thuê 03 căn quầy bà không đồng ý vì đây là nơi buôn bán kiếm sống hàng ngày, nếu trả lại thì không có thu nhập để nuôi sống gia đình. Lúc bà thuê chỉ là đất trống, 03 căn quầy có trên đất là do bà cất.

* Về chi phí tố tụng: Bà P thống nhất giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã T đối với bà Nguyễn Thị P về việc tranh chấp “*Đòi tiền thuê lại quyền sử dụng đất và Quyền sử dụng đất*”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ trả cho Hợp tác xã T số tiền thuê lại Quyền sử dụng đất tính từ ngày 22/7/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/9/2019) với số tiền là 56.948.430 đồng (năm mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 19 tháng 9 năm 2019 bà Nguyễn Thị P còn phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho Hợp tác xã (*vẫn tính theo giá 700 đồng/m²/ngày với diện tích là 27.7 m² tương ứng với số ngày chậm trả*) cho đến khi bà Nguyễn Thị P giao trả lại mặt bằng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Buộc bà Nguyễn Thị P, chị Đỗ Thị Mộng T, chị Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ giao trả lại mặt bằng của 03 căn quầy cho Hợp tác xã T, qua đo đạc thực tế có diện tích là 34.3 m² thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 34 tại chợ Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị P phải giao trả lại căn 1 (quầy bán gạo) có diện tích 9.4 m²;
- Bà Nguyễn Thị P và chị Đỗ Thị Mộng T phải giao trả lại căn 2 (quầy bán giày dép) có diện tích 7.3 m²;
- Bà Nguyễn Thị P và chị Nguyễn Thị K phải giao trả lại căn 3 (quầy bán quần áo) có diện tích 17.6 m².

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 47, tờ bản đồ số 34 xã Đ, huyện B đề ngày 03/4/2019 kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2019 bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà P đồng ý trả cho HTX số tiền thuê còn nợ với giá 400 đồng/m²/ngày vì đây là giá mà năm 2010 bà L có yêu cầu các tiểu thương cùng bà đi khiếu nại giá 400 đồng/m²/ngày do bà L1 đưa ra và hứa với các tiểu thương nếu bà L làm chủ nhiệm HTX thì sẽ thu giá thuê thấp hơn giá bà L1 cho thuê. Do đó, bà P đồng ý nếu có trả tiền thuê cho HTX thì chỉ đồng ý với giá 400 đồng/m²/ngày đến hết năm 2013 vì bà L hứa nếu các tiểu thương cùng bà khiếu nại không cho bà L1 làm chủ nhiệm HTX, bà L lên làm chủ nhiệm HTX sẽ thu thấp hơn giá của bà L1 thu. Bà P yêu cầu ký hợp đồng lại với HTX từ thời điểm hiện tại, bà sẽ đồng ý giá 700 đồng/m²/ngày.

Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bà P, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung:

Do cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được như chưa làm rõ nguồn vốn xây dựng chợ là vốn từ nước ngoài, Ủy ban nhân dân huyện B có quyền hóa giá cho HTX hay không? Trước khi bàn giao chợ cho HTX, Ủy ban nhân dân xã Đ có ký hợp đồng thuê với các tiểu thương hay không? Quyền lợi của các tiểu thương khi góp vốn xây dựng chợ có được giải quyết trước khi bàn giao cho HTX chưa? Bà L vận động các tiểu thương không cho bà L1 làm chủ nhiệm HTX, bà L có cam kết gì với các tiểu thương không? Từ đó đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị P phải giao trả lại mặt bằng của 03 căn quây đã thuê của HTX có diện tích là 34,3m² thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 34 tại chợ Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Trong đó:

- Căn 1 (quây bán gạo) có diện tích 9.4m²;
- Căn 2 (quây bán giày dép) có diện tích 7.3m²;
- Căn 3 (quây bán quần áo) có diện tích 17.6m².

Tuy nhiên, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 03/4/2019 kèm theo bản án, không có định vị diện tích từng quây sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án. Theo lời trình bày của bà P, lúc bà P bắt đầu kinh doanh tại chợ Đ năm 1999 thì mặt bằng là đất trống. Bà P tự xây cất 03 căn quây, năm 2006 bà P sửa chữa 2 căn quây, nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ công sức của bà P mà buộc bà P phải giao trả mặt bằng là chưa thỏa đáng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trước đây có tổ chức phi chính phủ nước ngoài tài trợ để xây dựng chợ trên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 34. Kinh phí tài trợ là 65%, phần còn lại do các tiểu thương đóng góp để xây dựng chợ. Như vậy, tài sản trên đất có một phần kinh phí từ nước ngoài tài trợ, một phần từ đóng góp của tiểu thương chợ Đ nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc bán tài sản trên đất chợ Đ thuộc xã Đ huyện B cho HTX T, có bán phần tài sản có vốn góp từ nước ngoài hay không? Ủy ban nhân dân huyện B có quyền hóa giá tài sản này hay không? Theo lời trình bày của bà P cùng các tiểu thương, Ủy ban nhân dân xã Đ vận động đóng góp 35% còn lại để xây dựng chợ có cam kết cho người dân buôn bán lâu dài. Như vậy, quyền lợi của các tiểu thương đóng

góp xây dựng chợ có được giải quyết trước khi Ủy ban nhân dân xã Đ bàn giao mặt bằng chợ cho HTX hay chưa? Cấp sơ thẩm căn cứ vào Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 22/7/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre V/v HTX T được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại chợ Đ để kinh doanh chợ và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là chưa thỏa đáng, vì tại thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của Ủy ban nhân dân xã Đ và cho HTX thuê đất, có giải quyết về tài sản trên đất hay không? Có thông báo cho tiểu thương tại Chợ Đ biết không? Trước đó Ủy ban nhân dân xã Đ có ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh với các tiểu thương hay không, nếu có hợp đồng này đã giải quyết chưa?

[3] Các nhân chứng của bà P cũng có lời trình bày là và bà L có điều kiện mỗi hộ kinh doanh muốn ký hợp đồng với HTX thì phải nộp cho HTX 5.000.000 đồng/m². Vấn đề này thực chất có hay không? HTX thu tiền này có căn cứ hay không? Đây có phải là nguyên nhân dẫn đến việc các tiểu thương không đóng tiền thuê hay không? Ngoài ra, theo các tiểu thương, lúc bà L vận động các hộ kinh doanh cùng bà L khiếu nại không cho bà L1 làm chủ nhiệm, bà L có cam kết với các tiểu thương sẽ lấy giá thuê thấp hơn giá bà L1 cho thuê. Vậy thực tế có sự việc này không? Vấn đề này phát sinh tại cấp phúc thẩm và cấp sơ thẩm chưa làm rõ, chưa cho đối chất nếu có việc bà L có hứa với các tiểu thương thì cũng phải xem xét đến vì đây là quyền lợi của các tiểu thương trong đó có bà P. Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm để làm rõ nội dung vụ việc.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bà P không phải chịu án phí theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục chung

Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) cho bà P theo biên lai thu số 0006002 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Kim Cúa