

**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: 1001/2018/DS-PT

Ngày 06-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất;
hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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 31 tháng 10 và ngày 06 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ
án dân sự thụ lý số 389/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018, về việc tranh
chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 380/2018/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4203/2018/QĐ-PT
ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: 1. Bà **Nguyễn Thị Minh T**, sinh năm 1965.

2. Ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 25/7 ấp L, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Bị đơn: 1. Bà **Huỳnh Thị B**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 19/7 ấp L, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Huỳnh Văn M** (chết ngày 30/4/2017).

2.1. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Huỳnh Văn M

2.1.1. Bà **Huỳnh Thanh T2**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 103/1E ấp Tân Thới 1, xã Tân Hiệp, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.2. Ông **Huỳnh Thanh H2**, sinh năm 1985.

2.1.3. Ông **Huỳnh Thanh P2**, sinh năm 1987.

2.1.4. Bà **Huỳnh Thị B**, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số 19/7 ấp L, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huỳnh Thanh H2**, sinh năm 1985.

2. Ông **Huỳnh Thanh P2**, sinh năm 1987.

3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H3**, sinh năm 1989.

4. Trẻ **Huỳnh Thanh Bảo D2**, sinh năm 2010.

5. Trẻ **Huỳnh Thanh Bảo T4**, sinh năm 2014.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Bảo Duy và trẻ Bảo Trí:

Bà **Nguyễn Thị Ngọc H3**, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số 19/7 ấp L, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà **Huỳnh Thị B** – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện ngày 07 tháng 5 năm 2012 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Minh T trình bày:

Ngày 24/11/2007, vợ chồng bà và ông Huỳnh Văn M, bà Huỳnh Thị B có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 48m² thuộc thửa số 412 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã B, huyện H, thời gian thuê là 03 năm, tính từ ngày 24/11/2007 đến 24/11/2010. Giá thỏa thuận là 10,000,000 đồng/năm. Hết hạn hợp đồng, bà Huỳnh Thị B xin gia hạn thêm 01 năm kể từ ngày 24/11/2010 đến ngày 24/11/2011, với giá thuê là 25,000,000 đồng/năm. Trong quá trình thuê quyền sử dụng đất thì bà Huỳnh Thị B có tự xây cất 01 căn nhà số 17/11G tổ 11 ấp L, xã B, huyện H (sổ tạm, tự cho để gắn đồng hồ điện). Khi vợ chồng bà Huỳnh Thị B xây cất căn nhà này, bà có biết nhưng bà kêu bà Huỳnh Thị B chỉ cất nhà tạm thời để hết 03 năm dọn đi trả lại đất trống nhưng bà Huỳnh Thị B nói sợ mưa bão dễ sập nhà cho nên xin bà cất nhà cấp 4 đơn sơ để ở. Trong quá

trình tòa án thụ lý, giải quyết thì bà Huỳnh Thị B đã trả thêm cho bà tiền thuê đất là 18,000,000 đồng.

Tuy nhiên, khi hết thời hạn thuê đất bà Huỳnh Thị B, ông Huỳnh Văn M không trả phần đất trống lại cho vợ chồng bà như đã thỏa thuận. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu:

- Bà Huỳnh Thị B, những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M và những người ở trên đất tháo dỡ nhà và giao trả lại cho bà phần đất trống diện tích 47,2m² thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất tranh chấp theo bản đồ hiện trạng vị trí số 99249/ CN HM - CC ngày 08.7.2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị B, những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M trả tiền thuê đất từ ngày 25.11.2011 đến ngày 25.11.2012 là 25,000,000 đồng, đồng thời trả tiền thuê đất từ ngày 26.11.2012 đến ngày xét xử với tiền thuê là 2,500,000 đồng/tháng (30,000,000 đồng/năm) sau khi trừ đi khoảng tiền thuê đã trả trước là 18,000,000 đồng.

Đối với công trình xây dựng trên đất căn nhà số (số tạm để gắn điện) là 17/11G tổ 11, ấp L, xã B, huyện H do bà B xây dựng nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Ngoài ra, bà B có nợ tiền hụi và vay tiền của bà với tổng cộng số tiền nợ là 65,000,000 đồng, bà B đã trả cho bà được số tiền 50,000,000 đồng, còn nợ lại số tiền 15,000,000 đồng và bà B đã viết giấy nhận nợ số tiền 15,000,000 đồng vào ngày 12.10.2011. Nay bà yêu cầu bà B trả số tiền còn nợ là 15,000,000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – bà Huỳnh Thị B trình bày:

Bà T có hứa chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 48m² tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 240,000,000 đồng. Do bà không có tiền trả hết 01 lần số tiền 240,000,000 đồng nên bà T đồng ý cho bà trả dần số tiền mua đất.

Từ việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nói trên, ngày 24.11.2007, bà và ông Huỳnh Văn M ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) với bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H để thuê phần đất diện tích 48m² (đo vẽ thực tế diện tích 47,2m²) thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê là 10,000,000 (mười triệu) đồng/năm trong thời gian thuê 03 năm từ ngày 24.11.2007 đến ngày 24.11.2010.

Bà đã trả đủ số tiền thuê này cho bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H. Khi đến hết hạn hợp đồng thuê, Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H có đồng ý cho bà thuê tiếp 02 năm với tiền thuê là 25,000,000đồng/năm.

Từ khi ký hợp đồng thuê đến nay bà đã trả cho Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H được số tiền 183,000,000 đồng, đây là tiền nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 48m² của bà T, không phải tiền thuê đất.

Trong thời gian thuê đất nói trên, bà có xây dựng trên đất 01 căn nhà diện tích 47,2m² mang số (số tạm để gắn đồng hồ điện) 17/11G tổ 11, ấp L, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc xây dựng căn nhà trên, bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H biết và đồng ý cho xây dựng nhà để ở. Việc xây dựng căn nhà trên là không phép, không bị xử phạt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Nay bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H khởi kiện thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 48m² (đo vẽ thực tế diện tích 47,2m²) thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã L, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, bà đồng ý giao thêm cho bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H số tiền 100,000,000 đồng.

Đối với yêu cầu trả số tiền nợ 15,000,000 đồng, bà thừa nhận có ký giấy vay nợ đề ngày 12.10.2011 với nội dung có nợ bà Nguyễn Thị Minh T số tiền 15,000,000 đồng nhưng do bị ép buộc ký giấy nợ chứ hoàn toàn không có việc vay tiền nên bà không đồng ý trả số tiền 15,000,000 đồng theo như yêu cầu của bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M (chết ngày 30/4/2017)

Bà Huỳnh Thanh T2, Nguyễn Thị Ngọc H3 trình bày: không có ý kiến, yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Đặng Văn H trình bày: Thống nhất ý bà Nguyễn Thị Minh T và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và phản tố. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H có trình bày thêm ý kiến như sau:

Đồng ý tự nguyện hỗ trợ bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giá trị công trình xây dựng trên đất theo biên bản định giá ngày

28/7/2015. Cụ thể số tiền là 183,402,380 (một trăm tám ba triệu bốn trăm lẻ hai nghìn ba trăm tám chục) đồng; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tự dọn và bàn giao lại căn nhà trên cho bà. Hiện trạng vị trí căn nhà theo bản đồ hiện trạng vị trí số 99249/CN HM-CC do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/7/2015.

Yêu cầu bị đơn trả lại cho bà chi phí của việc đo vẽ hiện trạng vị trí phần đất trên với số tiền là 6,191,000 đồng theo các hợp đồng đo vẽ số 096050/ĐĐBĐ-CN HM-CC ngày 22/7/2013; 099249/ĐĐBĐ-CN HM ngày 04/6/2015.

Yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ ngày 25.11.2011 đến ngày xét xử với tiền thuê là 25,000,000 đồng/năm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 380/2018/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Buộc bà Huỳnh Thị B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở trên nhà đất giao cho bà Nguyễn Thị Minh T, ông Đặng Văn H phần nhà đất số (số tạm để gắn điện) 17/11G tổ 11, ấp L, xã B, huyện H diện tích 47,2m² thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí số 99249/CN HM-CC ngày 08/7/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M trả tiền thuê đất từ ngày 25/11/2011 đến ngày 04/7/2018 là 144,500,000 đồng (một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M trả số tiền chi phí đo vẽ là 6,191,000 đồng theo các Hợp đồng đo vẽ số 096050/ĐĐBĐ-CN HM-CC ngày 22/7/2013; 099249/ĐĐBĐ -CN HM ngày 04/6/2015.

*Tổng cộng số tiền là 150,691,000 đồng (một trăm năm chục triệu sáu trăm chín một nghìn đồng).

- Buộc bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Minh T, ông Đặng Văn H số tiền nợ là 15,000,000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà T, ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị B (các khoản tiền phải trả) và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn M chưa thi hành khoản tiền trên thì hằng tháng chịu thêm mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng miệng) giữa bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Thị Minh T, ông Đặng Văn H đối với nhà đất số (số tạm để gắn điện) 17/11G tổ 11, ấp L, xã B, huyện H diện tích 47,2m² thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số 99249/CN HM-CC ngày 08/7/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Minh T hỗ trợ bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M số tiền là 183,402,380 đồng (một trăm tám ba triệu bốn trăm lẻ hai nghìn ba trăm tám chục đồng) giá trị xây dựng các công trình.

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

Ngày 09/7/2018, Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn nêu tại Điều 5 của Hợp đồng thuê đất có nêu trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu bên B đủ khả năng mua bán đứt đoạn mảnh đất đó thì bên A thanh toán tiền thuê đất tới thời điểm mua bán, nhưng hết thời hạn hợp đồng bên B vẫn không đủ khả năng mua. Do đó, nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bị đơn trả đất. Nay bị đơn có phản tố yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng nguyên đơn không đồng ý. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị nguyên đơn thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn sẽ trả thêm 100,000,000 đồng. Đồng thời không đồng ý trả số tiền 15,000,000 đồng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bị ép buộc.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 380/2018/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 50,000,000 đồng do nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh đó là tiền bị đơn nợ hui nên cần xác định nguyên đơn ngoài việc đã nhận đủ tiền thuê đất trong 03 năm thực hiện Hợp đồng còn thêm số tiền 50,000,000 đồng này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Huỳnh Thị B được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Xét xử vắng mặt: Các ông bà Huỳnh Thanh T2, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Thanh P2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị Ngọc H3, trẻ Huỳnh Thanh Bảo D2 và trẻ Huỳnh Thanh Bảo T4 có bà Nguyễn Thị Ngọc H3 đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử sẽ tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất diện tích 47,2m² thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản đồ hiện trạng vị trí số 99249/CN HM-CC ngày 08/7/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, được ký kết

theo Hợp đồng thuê đất ngày 24/11/2007 và Biên bản hòa giải ngày 23/02/2012 về việc gia hạn hợp đồng, đồng thời trả tiền thuê đất còn thiếu đến ngày xét xử sơ thẩm. Bị đơn trả số tiền 15,000,000 đồng nợ vay theo Giấy nợ ngày 12/10/2011. Riêng thỏa thuận ghi tại Điều 5 của hợp đồng thuê đất chỉ có hiệu lực trong giai đoạn thực hiện hợp đồng. Đến nay hết hạn Hợp đồng thuê đất nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng theo yêu cầu của bị đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do việc ký hợp đồng thuê đất chỉ là hình thức, thực tế hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp với giá 240,000,000 đồng, nay yêu cầu nguyên đơn thực hiện thỏa thuận, bị đơn sẽ trả thêm số tiền 100,000,000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với giấy nợ ngày 12/11/2011 bị đơn có ký nhưng do bị ép buộc. Do đó, vấn đề cần đặt ra để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tính pháp lý Hợp đồng thuê đất ngày 24/11/2007; thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 5 của Hợp đồng và Giấy nợ ngày 12/10/2011, làm cơ sở giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00976 ngày 04/12/2006, UBND huyện H cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T diện tích 177.7m² tại Thửa 412, Tờ bản đồ số 4 (TL đo năm 2005) xã B, huyện H. Ngày 24/11/2007, bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H - bên cho thuê đất ký kết hợp đồng thuê đất với bà Huỳnh Thị B và ông Huỳnh Văn M - bên thuê đất. Phần đất thuê là diện tích 48m² (đo vẽ thực tế diện tích 47,2m²) thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê là 10,000,000 (mười triệu) đồng/năm, thời gian thuê 03 năm. Thanh toán một lần sau khi ký hợp đồng. Hết hạn Hợp đồng Bên cho thuê đồng ý gia hạn thêm 1 năm cho thuê đất đến ngày 24/11/2012, với giá 25,000,000 đồng/năm. Nay nguyên đơn có yêu cầu đòi lại đất, trả tiền thuê đất do hết hạn hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn nêu Hợp đồng thuê đất ngày 24/11/2007 chỉ là giả cách, sự thật hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 240,000,000 đồng. Bị đơn đã thanh toán số tiền 183,000,000 đồng, nay đề nghị được trả thêm số tiền 100,000,000 đồng để nguyên đơn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền 183,000,000 đồng; nguyên đơn chỉ thừa nhận số tiền 50,000,000 đồng và cho rằng đây là khoản tiền trả cho số nợ 65,000,000 đồng tiền nợ hui và nợ vay, nên còn số nợ 15,000,000 đồng như giấy nợ ngày 12/10/2011. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng thuê đất ngày 24/11/2007 tại Điều 5 có ghi nội dung: “trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu

bên B đủ khả năng mua bán dứt đoạn mảnh đất đó thì bên A thanh toán tiền thuê đất tới thời điểm mua bán đó”. Tuy nhiên, đến hết hạn Hợp đồng thuê, bị đơn vẫn không đủ khả năng mua, thậm chí đến khi nguyên đơn gia hạn thêm hợp đồng bị đơn vẫn chưa tiến hành mua. Đến nay đã hết thời hạn thực hiện thỏa thuận theo Điều 5 của Hợp đồng, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận chuyển nhượng nhưng không được nguyên đơn đồng ý, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Xét số tiền bị đơn nêu đã thanh toán cho việc chuyển nhượng đất với nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn nêu trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê đất, đã trả cho nguyên đơn số tiền 183,000,000 đồng là tiền chuyển nhượng đất, trong đó có 50,000,000 đồng nguyên đơn trực tiếp nhận, 40,000,000 đồng tiền hui bị đơn giữ lại trả tiền chuyển nhượng đất, nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, cũng không đủ với số tiền 183,000,000 đồng như bị đơn trình bày. Nguyên đơn thừa nhận số tiền 50,000,000 đồng nhưng nêu là tiền nợ hui, mặc dù có đưa ra một số các giấy do nguyên đơn tự viết chứng minh bị đơn tham gia chơi hui do nguyên đơn làm chủ, nhưng không thể hiện nội dung nào bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 50,000,000 đồng, cần xác định nguyên đơn ngoài việc đã nhận đủ tiền thuê đất trong 03 năm thực hiện Hợp đồng, có nhận thêm số tiền 50,000,000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 5 của Hợp đồng mà không xem xét đến số tiền này là có thiếu sót. Do đó, cần buộc nguyên đơn trả lại số tiền 50,000,000 đồng đã nhận cho bị đơn thì mới giải quyết được toàn diện vụ án. Cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về phần này, sửa án sơ thẩm như sau: Buộc nguyên đơn trả lại số tiền 50,000,000 đồng đã nhận, được trừ vào tiền cho thuê đất. Cụ thể số tiền thuê đất phải trả từ ngày 25/11/2011 đến ngày 04/7/2018 là 6 năm 6 tháng 11 ngày tương đương với số tiền 162,500,000 đồng, bà Huỳnh Thị B đã trả được 18,000,000 đồng tiền thuê đất và bà Nguyễn Thị Minh T đã nhận số tiền 50,000,000 đồng. Cần buộc bà Huỳnh Thị B trả tiếp số tiền 162,500,000 đồng - 18,000,000 đồng - 50,000,000 đồng = 94,500,000 đồng.

[6] Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên chi phí định giá bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M phải chịu số tiền chi phí đo vẽ là 6.191.000 đồng theo các hợp đồng đo vẽ số 096050/ĐĐBĐ-CN HM-CC ngày 22/7/2013; 099249/ĐĐBĐ - CN HM ngày 04/6/2015, theo quy định.

[7] Xét Giấy nợ ngày 12/10/2011, có nội dung bà Huỳnh Thị B cam kết sẽ trả số tiền 15,000,000 đồng cho bà Nguyễn Thị Minh T. Bị đơn nêu ký tên vào giấy nợ vì bị ép buộc, nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả khoản tiền là có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Xét phần nhà do bị đơn bỏ tiền ra xây dựng có giá trị theo Biên bản định giá ngày 31/10/2013 với số tiền là 183.402.380 đồng (một trăm tám ba triệu bốn trăm lẻ hai nghìn ba trăm tám mươi đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự đều các nhận bị đơn thuê đất để cất nhà ở, việc xây dựng và sử dụng nguyên đơn biết mà không có ý kiến. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại đất và ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu giá trị xây dựng trả lại cho bị đơn là phù hợp với thực tiễn khách quan; nhưng nhận định cho rằng do nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ và không tính án phí là có thiếu sót; vì nếu nguyên đơn không tự nguyện Tòa án phải tuyên buộc nghĩa vụ này cho nguyên đơn. Do đó, cần sửa lại phần này, buộc nguyên đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ này như sau: $183,402,380 \text{ đồng} \times 5\% = 9,170,119 \text{ đồng}$ (chín triệu một trăm bảy mươi nghìn một trăm mười chín đồng).

[9] Do sửa án sơ thẩm đối với số tiền bà B phản tố được chấp nhận là 50,000,000 đồng, nên cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần này là $(94,500,000 + 15,000,000) \times 5\% = 5,625,000 \text{ đồng}$ (năm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn). Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn không phải chịu.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Căn cứ 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

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Buộc bà Huỳnh Thị B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở trên nhà đất giao cho bà Nguyễn Thị Minh T, ông Đặng Văn H phần nhà đất số (số tạm để gắn điện) 17/11G tổ 11, ấp L, xã B, huyện H diện tích 47,2m² thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí số 99249/CN HM-CC ngày 08/7/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M trả tiền thuê đất từ ngày 25/11/2011 đến ngày 04/7/2018 là 94,500,000 đồng (chín mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Minh T, ông Đặng Văn H số tiền nợ là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M chưa thi hành khoản tiền trên thì hằng tháng chịu thêm mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị Minh T thanh toán cho bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M số tiền là 183.402.380 đồng (một trăm tám mươi ba triệu bốn trăm lẻ hai nghìn ba trăm tám mươi đồng) giá trị xây dựng các công trình.

Thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M ngoài việc giao đất còn có nghĩa vụ giao nhà theo hiện trạng tại Biên bản định giá ngày 31/10/2013: Nhà 2 tầng, tường gạch, sàn đúc giả, có ban công, mái tôn.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Minh T và ông Đặng Văn H chưa thi hành khoản tiền trên thì hằng tháng chịu thêm mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Thị Minh T, ông Đặng Văn H đối với nhà đất số (số tạm để gắn điện) 17/11G tổ 11, ấp L, xã B, huyện H diện tích 47,2m² thuộc thửa 412 tờ bản đồ số 04 tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà, đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số 99249/CN HM-CC ngày 08/7/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5,475,000 đồng; án phí dân sự đối với yêu cầu phản tố là 300.000 đồng. Tổng cộng là 5,775,000 đồng (năm triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Được khấu trừ số tiền 6,000,000 đồng (sáu triệu đồng) án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03794 ngày 15/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Bà Huỳnh Thị B được nhận lại số tiền 225,000 đồng (hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Minh Trang và ông Đặng Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9,170,119 đồng, căn trừ số tiền 875.000 đồng (tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00482 ngày 04/06/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, bà Nguyễn Thị Minh Trang và ông Đặng Văn H còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền 8.295.119 đồng (tám triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn một trăm mười chín đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị B không phải chịu, được nhận lại số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018928, ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Lệ phí tố tụng: Buộc bà Huỳnh Thị B và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn M trả số tiền chi phí đo vẽ là 6,191,000 đồng theo các Hợp đồng đo vẽ số 096050/ĐĐBĐ-CN HM-CC ngày 22/7/2013; 099249/ĐĐBĐ -CN HM ngày 04/6/2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh