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: 528/2023/DS-PT
Ngày: 28/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Ông Nguyễn Bá Thịnh

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – 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: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 28 tháng 4 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 661/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 3020/2023/QĐ-PT ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1979; địa chỉ: 458/58/8A đường HTP, phường BT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Kim B, sinh năm: 1981; địa chỉ: 53/1/28 đường TKD, phường TĐ, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 50/2022/GUQ ngày 11/7/2022), (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Quang M, sinh năm: 1971; địa chỉ: 119 tổ 3, ấp 3, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Lê Thị N, sinh năm: 1970; địa chỉ: 297B đường LVL, tổ 3, ấp 3, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm: 1979; địa chỉ: 71B đường PHL, ấp 2, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Quang M, bà Lê Thị N và bà Nguyễn Thị Lệ H: Bà Nguyễn Ngọc Túy L; địa chỉ: B2101 chung cư 328 đường VK, phường G, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2023 tại Văn phòng Công chứng T), (có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm: 1979; địa chỉ: 458/58/8A đường HTP, phường BT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2. Ông Trần Đăng K, sinh năm: 1977; địa chỉ: 160/91/51/2/24 đường Q, phường PN, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.3. Ông Phạm Anh V, sinh năm: 1972; địa chỉ: 299 đường TĐ, Phường 15, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn D – nguyên đơn. Ông Lê Quang M, bà Lê Thị N và bà Nguyễn Thị Lệ H – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện bổ sung, Đơn phản tố, bản tự khai; biên bản hòa giải cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ nội dung vụ án được xác định như sau:

Ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Thanh T1 trình bày: Ngày 18/8/2017, ông Nguyễn Văn D với ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo nội dung của Hợp đồng: Ông M, bà H và bà N cho ông D thuê quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 tại xã NĐ, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 57, diện tích 768,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 556118 ngày 12/12/2013 và Thửa đất số 321, tờ bản đồ số 57, diện tích 716,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 375368 ngày 12/12/2013) với mục đích kinh doanh và bên thuê được toàn quyền sử dụng diện tích với chiều ngang theo mặt tiền đường LVL là 18m, dài 25,3m tính từ lộ giới đường, trong thời hạn 05 (năm) từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 10.000.000đ/tháng (mười triệu đồng/tháng). Sau khi ký hợp đồng, bên cho thuê đã xin giấy phép xây dựng và giao đất cho bên thuê xây dựng công trình trên hai thửa đất trên. Vợ chồng ông D, bà T1 (bên thuê) đã đổ đất nâng nền lên cao thêm 70cm với tổng diện tích mặt sàn là 455,4 m^2, xây dựng công trình bao gồm 04 gian hàng phía mặt tiền và phần nhà xưởng phía sau; giá trị xây dựng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Bên thuê đã mở cửa hàng bán đồ ăn sáng, cửa hàng cửa sắt, cửa hàng buôn bán thiết bị điện nước, đặt trụ sở công ty và trang bị các máy móc để sản xuất đồ gia dụng bằng nhựa tại đây.

Sau khi hết 03 năm thuê, Ông M yêu cầu tăng tiền thuê đất thêm 50% (từ 10 triệu/tháng lên 15 triệu/tháng) nhưng vợ chồng ông D không đồng ý vì theo thỏa thuận trong hợp đồng sau 03 năm thuê có thể tăng giá thuê nhưng không quá 10% nên hai bên xảy ra mâu thuẫn và phía bị đơn có cho người đến yêu cầu trả lại đất thuê nhưng người này không phải là chủ sở hữu tài sản. Ngày 07/01/2021, bên thuê vừa chuyển tiền thuê của tháng 01/2021 cho bên cho thuê thì vào lúc 06 giờ ngày 16/01/2021, có một nhóm người tự xưng là người nhà Ông M, bà H và bà N mang dụng cụ: tôn, sắt, cột sắt, máy móc… xông vào địa điểm thuê la lớn yêu cầu gia đình ông D, bà T1 ra khỏi nhà và khoảng 10 giờ, nhóm người này dùng tôn vây kín mặt tiền khu đất cho thuê; gia đình ông D, bà T1 đã lên tiếng phản đối, tuy nhiên họ hung hăng và bất chấp. Nguyên cả phần mặt tiền bề ngang 18m bị rào kín, không có lối đi, các gian hàng không thể kinh doanh được. Việc này đã xâm phạm đến chỗ ở, cơ sở kinh doanh, ảnh hưởng cuộc sống, tinh thần, buộc ông D bà T1 phải đóng cửa 100% từ ngày 16/01/2021 cho tới nay (mặt bằng bị phía bị đơn rào lại từ ngày 16/01/2021 đến ngày 20/4/2022).

Theo điều 2 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất *"Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 05 (năm) năm. Từ ngày 18 tháng 8 năm 2017 đến ngày hết hợp đồng 18 tháng 08 năm 2022 và trong trường hợp, một trong hai bên muốn kết thúc hợp đồng này trước thời hạn thì phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 03 (ba) tháng"*. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông bà như sau: Thu nhập bị mất hàng tháng đối với cửa hàng ăn: 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng/1 tháng); thu nhập bị mất hàng tháng đối với cửa hàng sắt: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng/tháng); thu nhập bị mất hàng tháng đối với cửa hàng buôn bán thiết bị điện nước: 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng/tháng); xưởng sản xuất hàng tiêu dùng: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng/tháng). Tổng cộng thiệt hại tạm tính từ ngày 16/01/2021 đến ngày 16/8/2022 là 18 tháng là 852.000.000 đồng (cửa hàng ăn: 162.000.000 đồng; cửa hàng sắt: 90.000.000 đồng; cửa hàng buôn bán thiết bị điện nước: 270.000.000 đồng; xưởng sản xuất hàng tiêu dùng: 180.000.000 đồng; thiệt hại về xây dựng (phần đổ đất, đổ bê tông, lát gạch): 150.000.000 đồng); phần xây dựng trên đất sẽ tự tháo dỡ đi nên không tính.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

1/ Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N chấm dứt ngày 01/12/2020;

2/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn D tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuê và trả lại đất thuê cho ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N;

3/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn D bồi thường thiệt hại vì khoảng thời gian chiếm dụng quyền sử dụng đất trái pháp luật khiến bị đơn không thể khai thác

được quyền sử dụng đất từ 01/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (thiệt hại tạm tính đến ngày 01/9/2022) là: 15.000.000đồng/tháng x 33 tháng = 495.000.000 đồng vì phía bị đơn đã cho người rào chắn mặt bằng lại làm nguyên đơn không kinh doanh được nên phía nguyên đơn không có trách nhiệm trả tiền thuê trong thời gian này và bị đơn chưa bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nên nguyên đơn không đồng ý trả lại mặt bằng cho bị đơn.

Bà Nguyễn Thị Thảo A đại diện ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N trình bày: Ngày 18/8/2017, ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N đã ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn D thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 tại xã NĐ, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng:

"Trong trường hợp, một trong hai bên muốn kết thúc hợp đồng này trước thời hạn thì phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 03 (ba) tháng.

Trong trường hợp hai Bên chấm dứt hợp đồng thuê, Bên thuê có trách nhiệm trả lại mặt bằng cho bên cho thuê. Trong vòng 07 (bảy) nếu Bên thuê không tự tháo dỡ công trình để trả mặt bằng thì xem như công trình xây dựng thuộc về quyền sử dụng của Bên cho thuê."

Vào tháng 8/2020, Ông M, bà H và bà N đã bàn bạc với nhau và thống nhất về việc lấy lại đất cho thuê để gia đình sử dụng nên đã gọi điện, gửi thông báo nhiều lần đến ông D về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê. Cụ thể, ngày 01/9/2020, các ông bà (Ông M và bà N) đã dán thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê, trả lại đất tại địa điểm cho thuê đất với sự xác nhận của Trưởng ấp 3, xã NĐ, huyện X là ông Lê Quốc H1và sự chứng kiến của người dân ở gần khu đất là ông Phạm Chí C và ông Trương Quốc T2. Trong thông báo nêu rõ: *"Quá thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 01/9/2020 không giao trả lại mặt bằng thì tôi sẽ làm hàng rào rào đất lại để quản lý sử dụng theo nhu cầu của Gia đình chúng tôi"*. Tuy nhiên, khi hết thời hạn 03 (ba) tháng ông D vẫn không trả lại mặt bằng và với tinh thần thiện chí, bên cho thuê đã để cho ông D tự nguyện thực hiện trong thời gian 01 (một) tháng nữa, nhưng hết tháng 12/2020 ông D vẫn không chịu di dời. Do đó, ngày 16/01/2021, bên cho thuê buộc phải thực hiện rào chắn lại đất như đã thông báo.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên ngày 18/8/2017 và theo thông báo trả lại đất thuê ngày 01/9/2020 thì Hợp đồng đã chấm dứt từ thời điểm ngày 01/12/2020, tức là sau 03 (ba) tháng kể từ khi thông báo chấm dứt hợp đồng, trả lại đất thuê. Đồng thời, có yêu cầu phản tố:

1/ Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N chấm dứt ngày 01/12/2020;

2/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn D tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuê và trả lại đất thuê cho ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N;

3/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn D bồi thường thiệt hại vì khoảng thời gian chiếm dụng quyền sử dụng đất trái pháp luật khiến bị đơn không thể khai thác được quyền sử dụng đất từ 01/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (thiệt hại tạm tính đến ngày 01/9/2022) là: 15.000.000đồng/tháng x 33tháng = 495.000.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Trần Đăng K trình bày: Ngày 15/8/2019, ông Trần Đăng K với ông Nguyễn Văn D đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐHTKD với nội dung: ông D góp vốn bằng toàn bộ khu vực nhà xưởng phía sau lô đất tại thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 tại xã NĐ, huyện X; ông K góp vốn bằng máy móc, dây chuyền, thiết bị để phục vụ cho việc sản xuất hàng tiêu dùng; mỗi tháng ông K trả cho ông D 10.000.000đồng; thời hạn hợp tác kinh doanh là 03 (ba) năm. Nhưng đến ngày 16/01/2021, ông D đã cho người rào hết toàn bộ khu vực phía trước nên ông K không vào được nhà xưởng để sản xuất kinh doanh. Do ông D vi phạm hợp đồng hợp tác kinh doanh nên ông D phải bồi thường thiệt hại cho ông K và hai bên đã thỏa thuận là ông D sẽ bồi thường 10.000.000đồng/tháng x 14 tháng = 140.000.000 đồng sau khi Ông M, bà H và bà N bồi thường cho ông D.

Đối với vụ kiện, ông K đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường cho ông D để ông D bồi thường thiệt hại cho ông; nếu ông D không bồi thường cho ông sau khi vụ án kết thúc thì ông sẽ kiện ông D ở vụ kiện khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Anh V trình bày: Ngày 01/05/2020, ông Phạm Anh V với ông Nguyễn Văn D đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với nội dung: ông D góp vốn giao cho ông V phần diện tích mặt bằng 4m x 12m tại thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 tại xã NĐ, huyện X để ông V kinh doanh cửa hàng gia công đồ sắt và mỗi tháng ông V trả cho ông D 5.000.000đồng; thời hạn hợp tác kinh doanh là 02 (hai) năm. Nhưng đến ngày 16/01/2021, ông D đã cho người rào hết toàn bộ khu vực phía trước nên ông V không vào được cửa hàng để kinh doanh. Do ông D vi phạm hợp đồng hợp tác kinh doanh nên ông Doanh phải bồi thường thiệt hại cho ông V và hai bên đã thỏa thuận là ông D sẽ bồi thường 70.000.000 đồng sau khi Ông M, bà H và bà N bồi thường cho ông D.

Đối với vụ kiện, ông Phạm Anh V đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường cho ông D để ông D bồi thường thiệt hại cho ông; nếu ông D không bồi thường cho ông sau khi vụ án kết thúc thì ông sẽ kiện ông D ở vụ kiện khác.

Tại phiên Tòa sơ thẩm,

Ông Đào Kim B đại diện nguyên đơn và bà Lê Thị Thanh T1 trình bày: Căn cứ vào Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên cho thuê đã vi phạm về thời hạn cho thuê, tăng giá trong thời hạn thuê không đúng thỏa thuận trong hợp đồng, tự ý rào chắn toàn bộ mặt bằng kinh doanh nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn: buộc ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông Nguyễn Văn D như sau: Thu nhập bị mất hàng tháng đối với cửa hàng ăn: 162.000.000 đồng; cửa hàng sắt: 90.000.000 đồng; cửa hàng buôn bán thiết bị điện nước: 270.000.000 đồng; xưởng sản xuất hàng tiêu dùng: 180.000.000 đồng; thiệt hại về xây dựng: 300.000.000 đồng (phần đổ đất, đổ bê tông, lát gạch nền); phần xây dựng trên đất sẽ tự tháo dỡ đi nên không tính; tổng cộng: 1.002.000.000 đồng (một tỷ lẻ hai triệu đồng) và ông Nguyễn Văn D tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, di dời toàn bộ tài sản trên đất trả lại mặt bằng cho bị đơn trong thời gian 1,5 tháng tính từ ngày nhận được toàn bộ số tiền bồi thường.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn

Bà Nguyễn Ngọc Túy L (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn) và bà Nguyễn Thị Thảo A (Người đại diện hợp pháp của bị đơn) trình bày: giữ nguyên ý kiến, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên ngày 18/8/2017 và Theo thông báo trả lại đất thuê ngày 01/9/2020 thì Hợp đồng đã chấm dứt từ thời điểm ngày 01/12/2020, tức là sau 03 (ba) tháng kể từ khi thông báo chấm dứt hợp đồng, trả lại đất thuê.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

1. Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N chấm dứt ngày 01/12/2020;

2. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt từ ngày 01/12/2020, nhưng ông Nguyễn Văn D vẫn chiếm dụng đất trái pháp luật, không trả lại đất thuê cho bị đơn làm bị đơn không thể khai thác được quyền sử dụng đất từ 01/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (thiệt hại tạm tính đến ngày 01/9/2022) nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn: 15.000.000 đồng/tháng x 21 tháng = 315.000.000 đồng;

3. Yêu cầu ông Nguyễn Văn D tháo dỡ toàn bộ tài sản mà ông Nguyễn Văn D đã đầu tư trên đất thuê tại hai thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 xã NĐ, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại đất thuê cho ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Anh V, ông Trần Đăng K có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc buộc bị đơn ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N bồi thường số tiền 1.002.000.000 đồng (Một tỷ không trăm lẻ hai triệu đồng).

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N về việc: Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N chấm dứt ngày 01/12/2020.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N về việc: buộc ông Nguyễn Văn D tháo dỡ toàn bộ tài sản mà ông Nguyễn Văn D đã đầu tư trên đất thuê tại hai thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 xã NĐ, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại đất thuê cho ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn D bồi thường số tiền 315.000.000 đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn D, bị đơn – ông Lê Quang M, bà Lê Thị N và bà Lê Thị Lệ Hoa kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; nguyên đơn, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – ông Nguyễn Văn D do ông Đào Kim B đại diện trình bày: Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, căn cứ vào Điều 428 Bộ luật Dân sự về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong việc buộc bị đơn bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê, tự ý rào chắn cản trở việc kinh doanh gây thiệt hại cho nguyên đơn và bồi thường phần đổ đất, đổ bê tông, lát gạch nền với tổng số tiền 1.002.000.000 đồng. Đồng thời, nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất sau khi bị đơn bồi thường số tiền trên, yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 30.000.000 đồng.

Nguyên đơn nộp thêm các tài liệu, chứng cứ gồm: Bản sao chụp Giấy phép xây dựng số 1255/GPXD-UBND ngày 25/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện X, Biên bản treo tháo thiết bị đo đếm của Công ty điện lực Duyên Hải, 2 giấy báo tiền nước.

Người kháng cáo – ông Lê Quang M, bà Lê Thị N và bà Lê Thị Lệ Hoa do bà Nguyễn Ngọc Túy L đại diện trình bày: Phía bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn do chiếm dụng quyền sử dụng đất trái với hợp đồng thuê, trái pháp luật khiến bị đơn không thể khai thác được quyền sử dụng đất kể từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/9/2022 với giá thuê 15.000.000 đồng/tháng x 21

tháng = 315.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

Bị đơn nộp thêm các tài liệu, chứng cứ gồm: Đơn xin xác nhận của ông Phạm Chí Q1, ông Trương Quyết T3 và ông Lê Quốc H1ngày 26/4/2023 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã NĐ, huyện X về việc làm chứng thông báo yêu cầu trả lại đất thuê của bị đơn đối với nguyên đơn vào ngày 01/9/2020.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng tiền cọc nên đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Đăng K và ông Phạm Anh V vắng mặt mặc dù đã được tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, sự thừa nhận của các đương sự, ngày 18/8/2017, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 tại xã NĐ, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Theo nội dung Hợp đồng, bị đơn cho nguyên đơn thuê toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên với mục đích kinh doanh, thời hạn 05 (năm), giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng (mười triệu đồng/tháng), trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho nhau biết trước 3 tháng, nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn 30.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã đổ đất nâng nền, xây dựng công trình bao gồm 04 gian hàng phía mặt tiền, phần nhà xưởng phía sau và đã hợp tác kinh doanh mở cửa hàng bán đồ ăn sáng, cửa hàng cửa sắt, cửa hàng buôn bán thiết bị điện nước, đặt trụ sở công ty và trang bị các máy móc để sản xuất đồ gia dụng bằng nhựa tại đây. Khi hết 03 năm thuê, ngày 01/9/2020, bị đơn có thông báo với nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, việc thông báo có sự chứng kiến của hai người làm chứng và Trưởng ấp 3, xã P, huyện X. Nguyên đơn không đồng ý trả lại đất thuê và ngày

16/01/2021 phía bị đơn mang dụng cụ: tôn, sắt, cột sắt, máy móc rào kín mặt tiền khu đất cho thuê và sau khi bị rào chắn lại phía nguyên đơn không kinh doanh và không thanh toán tiền thuê nữa. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thu nhập bị mất của các cửa hàng ăn, cửa hàng sắt, cửa hàng điện nước, xưởng sản xuất hàng tiêu dùng tổng cộng là 702.000.000 đồng; bồi thường phần đổ đất, đổ bê tông, lát gạch nền là 300.000.000 đồng. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường do chiếm dụng quyền sử dụng đất trái hợp đồng thuê, trái pháp luật khiến bị đơn không thể khai thác được quyền sử dụng đất là 315.000.000 đồng và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất giao đất lại cho bị đơn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn nêu trên thấy rằng:

Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017, hai bên có thỏa thuận tại Điều 2 như sau:

"Trong trường hợp, một trong hai bên muốn kết thúc hợp đồng này trước thời hạn thì phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất là 03 (ba) tháng.

Trường hợp hai bên chấm dứt hợp đồng thuê, Bên thuê có trách nhiệm trả lại mặt bằng cho Bên cho thuê"

Trên cơ sở thỏa thuận trên, ngày 01/9/2020, bị đơn đã phát hành Thông báo trả lại đất thuê có sự xác nhận của Trưởng ấp 3, xã NĐ, huyện X là ông Lê Quốc H1 và sự chứng kiến của người dân ở gần khu đất là ông Phạm Chí C và ông Trương Quốc T2, thông báo có nội dung: *"Quá thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 01/9/2020 không giao trả lại mặt bằng thì tôi sẽ làm hàng rào rào đất lại để quản lý sử dụng theo nhu cầu của Gia đình chúng tôi"*. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giao nộp thêm chứng cứ là các Đơn xin xác nhận của ông Phạm Chí Q1, ông Trương Quyết T3 và ông Lê Quốc H1 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã NĐ, huyện X về việc xác nhận trực tiếp chứng kiến bị đơn đã thực hiện thông báo yêu cầu trả lại đất thuê của bị đơn đối với nguyên đơn vào ngày 01/9/2020.

Như vậy, bên cho thuê đã thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng thuê là thông báo hợp lệ cho bên thuê trước 03 (ba) tháng về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và hai bên không đạt được thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng; tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng; do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng vào ngày 01/12/2020 là có cơ sở.

Xét thấy, trong hợp đồng thuê không có điều khoản nào xác định là khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì hai bên phải thỏa thuận về việc bồi thường công trình xây dựng trên đất hay bồi thường mất thu nhập của bên thuê quyền sử dụng đất; mặt khác, phần cuối trang 05 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất các bên có thỏa thuận: *"Nếu bên cho thuê đất (bên A) lấy lại trước 3 năm thì sẽ hỗ trợ cho bên thuê (bên B) 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng)"* – Như vậy, thể hiện rõ không có thỏa thuận nào khác về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn

thì phải cùng bàn bạc thương lượng với nhau về các khoản chi phí mà bên thuê đầu tư vào mặt bằng hay thiệt hại nếu có cho bên thuê.

Theo Khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự quy định:

"3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện."

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của hai bên và phù hợp quy định pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét không có sơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền thuê đất do nguyên đơn không giao trả đất và bị đơn không được sử dụng đất, thấy rằng:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn và sự thừa nhận của bị đơn thì ngày 16/01/2021, bị đơn đã tiến hành rào kín mặt tiền khu đất cho thuê (bề ngang 18 m) bằng tôn và đến ngày 20/4/2022 mới tháo dỡ hàng rào. Như vậy, trong suốt thời gian này phía nguyên đơn đã không sử dụng, khai thác được mặt bằng thuê; không thực hiện được quyền thuê quyền sử dụng đất thuê và việc này là lỗi của bị đơn nên cấp sơ thẩm không có chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn: 15.000.000 đồng/tháng x 21 tháng = 315.000.000 đồng là có cơ sở.

Tại Điều 2 của hợp đồng có quy định:

Trong trường hợp hai bên chấm dứt hợp đồng thuê, Bên thuê có trách nhiệm trả lại mặt bằng cho bên cho thuê. Trong vòng 07 (bảy) ngày nếu Bên thuê không tự tháo dỡ công trình để trả mặt bằng thì xem như công trình xây dựng thuộc về quyền sử dụng của Bên cho thuê.

Do chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bị đơn thì cần buộc nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất thuê và trả lại đất thuê cho bị đơn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật; do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cần giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu và bị đơn tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 30.000.000 đồng; chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn là có lợi cho nguyên đơn nên ghi nhận.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận; tuy nhiên, do ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tại phiên tòa về việc hoàn trả cho nguyên đơn tiền cọc 30.00.000 đồng nên cần sửa Bản án dân

sự sơ thẩm số 373/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng, cấp sơ thẩm đã quyết định phù hợp quy định pháp luật nên giữ nguyên. Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

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

- 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;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn D, bị đơn – ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 373/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn D về việc buộc bị đơn - ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N bồi thường số tiền 1.002.000.000 đồng (một tỷ không trăm lẻ hai triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N về việc: Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/8/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N chấm dứt ngày 01/12/2020.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N về việc: buộc ông Nguyễn Văn D tháo dỡ toàn bộ tài sản mà ông Nguyễn Văn D đã đầu tư trên đất thuê tại hai thửa đất số 322, 321, tờ bản đồ số 57 xã NĐ, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại đất thuê cho ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N yêu cầu nguyên đơn - ông Nguyễn Văn D bồi thường số tiền 315.000.000 đồng (ba trăm mười lăm triệu đồng).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí tổng cộng 42.660.000 đồng (bốn mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.300.000 đồng (bảy triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0073462 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và 25.500.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0037789 ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn D còn phải nộp thêm 9.860.000 đồng (chín triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng)

Ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N phải chịu án phí 15.750.000 đồng (mười lăm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0037945 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N còn phải nộp thêm 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0014265 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Lê Thị N không phải chịu án phí, hoàn trả cho Ông M, bà H và bà N mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0014525, AA/2022/0014526 và AA/2022/0014527 cùng ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn D phải chịu và đã đóng đủ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 và 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;

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

- Chi cục THA DS huyện X;
- TAND huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

Vũ Thị Thu Hương