

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 106/2022/DS-PT
Ngày 17-5-2022
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 17 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2022/QĐPT-DS, ngày 05 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Hồng Th, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 84/41/54 đường 30/4, tổ 12, khu phố 2, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Ngọc D, sinh năm 1998; địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã B, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/02/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hà Công Đính, sinh năm 1973 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Đức T TPP, có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Lê Bích O, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 285/46/10 đường Nguyễn Tri Phương, tổ 71, khu phố 8, phường Chánh Ng, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1987; địa chỉ liên hệ: 7/28 đường Hồ Văn C, khu phố 3, phường Tương Bình H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 30/3/2021), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Mộng V, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 36 đường D5, khu dân cư K8, tổ 108, khu phố 8, phường Hiệp Thành, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Hồ Hồng Th và bị đơn bà Lê Bích O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 01/02/2021, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Hồ Hồng Th và đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc D trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Mộng V và ông Hồ Hồng Th là chủ sử dụng diện tích 200m² thuộc thửa Lô C2-Ô 06-7, tờ bản đồ số 27, phường Chánh Ng, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Ngày 23/7/2019, bà V (do ông Th đại diện theo uỷ quyền) và ông Th ký kết hợp đồng cho bà Lê Bích O thuê quyền sử dụng đất nêu trên trong thời hạn 10 năm; giá thuê năm đầu tiên là 240.000.000 đồng (từ 17/7/2019 đến 17/7/2020), giá thuê năm thứ 2 là 264.000.000 đồng (từ 17/7/2020 đến 17/7/2021). Sau khi ký kết hợp đồng thuê, ông Th, bà V đã bàn giao đất cho bà O. Tình trạng đất trống; nghĩa vụ thanh toán tiền thuê từ ngày 17/7/2020 đến ngày 17/7/2021, số tiền là 264.000.000 đồng. Ông Th đã 3 lần thông báo bằng văn bản cho bà O về trách nhiệm thanh toán tiền thuê, nhưng bà O không phản hồi. Do bà O kéo dài tình trạng thuê mà không thanh toán tiền thuê, nên ông Th khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019, yêu cầu bà O có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê năm thứ 2 (từ ngày 17/7/2020 đến 17/7/2021) là 264.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đã ghi rõ về phương thức thanh toán như sau: Bên B thanh toán tiền thuê đất cho bên A bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản 01 (một) năm một lần vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Do đó, đến kỳ thanh toán của năm thứ 2 thì bà O không thanh toán đúng thời hạn, đồng nghĩa việc bà O chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và bà O chịu mất số tiền cọc 100.000.000 đồng theo như thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng thuê ngày 23/7/2019.

- *Bị đơn bà Lê Bích O do ông Phạm Ngọc T đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông Trang thống nhất với lời trình bày của bên nguyên đơn về thời gian

ký kết hợp đồng thuê, về đối tượng và giá thuê quyền sử dụng đất. Bà O đã đặt cọc cho ông Th số tiền 100.000.000 đồng và nhận quyền sử dụng đất thuê. Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, nên bà O chưa thể kinh doanh. Bà O đã thanh toán tiền thuê năm đầu và bà O muốn chấm dứt hợp đồng thuê, nên đã gửi tin nhắn cho ông Th đề nghị ông Th chấm dứt hợp đồng. Bà O nghĩ rằng không thuê đất nữa thì chỉ cần thông báo cho chủ đất biết mà không cần phải đến Phòng công chứng để hủy bỏ hợp đồng. Ông Th khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019 thì bà O đồng ý. Bà O đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thỏa thuận, nên bà O đồng ý mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của ông Th về việc yêu cầu bà O thanh toán số tiền thuê năm thứ 2 (từ ngày 17/7/2020 đến 17/7/2021) là 264.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng V trình bày:* Bà V thống nhất theo ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, không bổ sung yêu cầu hay ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009757, quyền số 07/2019TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/7/2019 giữa nguyên đơn ông Hồ Hồng Th và bị đơn bà Lê Bích O.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Hồng Th đối với bà Lê Bích O về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất. Bà Lê Bích O có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Hồng Th số tiền 264.000.000đ (Hai trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Ông Hồ Hồng Th có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Bích O số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Khấu trừ vào 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc. Bà Lê Bích O còn nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Hồ Hồng Th số tiền 164.000.000đ (Một trăm sáu mươi bốn triệu đồng)

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

Ngày 13/12/2021, nguyên đơn ông Hồ Hồng Th kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/12/2021, bị đơn bà Lê Bích O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không buộc bà trả thêm số tiền 164.000.000 đồng.

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

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Ngọc Thạch là ông Hà Công Đính: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận ký kết có công chứng, nên hợp đồng này có giá trị pháp lý.

Bị đơn không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê của năm 2021 và không đồng ý trả lại tiền cọc cho bị đơn là có căn cứ hợp pháp. Đối với phần tiền cọc 100.000.000 đồng, căn cứ khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thể hiện “Thực hiện đúng thời hạn hợp đồng, nếu ngưng hợp đồng trước thời hạn đã ký thì sẽ mất tiền cọc”. Do đó, bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì nguyên đơn phải trả lại tiền cọc là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn trả lại tiền cọc cho bị đơn là không phù hợp. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà O được ký kết bằng văn bản và được công chứng, chứng thực phù hợp theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và Điều 472 Bộ luật Dân sự. Theo nội dung hợp đồng thỏa thuận *“thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê thay đổi theo từng năm và giá thuê năm đầu tiên là 240.000.000 đồng (từ 17/7/2019 đến 17/7/2020), giá thuê năm thứ 2 là 264.000.000 đồng (từ 17/7/2020 đến 17/7/2021)”*. Tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đã ghi rõ nội dung về phương thức thanh toán là: *“Bên B thanh toán tiền thuê đất cho bên A bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản 01 (một) năm một lần vào ngày đầu tiên của kỳ thanh toán”* đến kỳ hạn thanh toán tiền thuê năm thứ 2 là ngày 17/7/2020 thì ông Th đã có 3 thông báo yêu cầu bà O thanh toán tiền thuê đất (BL 26-33) nhưng bà O vẫn không thanh toán. Do đó thời điểm này hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vẫn còn hiệu lực, nên buộc bà Oanh phải có nghĩa vụ thanh toán tiền tiền thuê năm thứ 2 cho ông Thạch là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bị đơn: Bà O cho rằng khi đến kỳ hạn thanh toán năm thứ 2 mà bà O không thanh toán thì đương nhiên được hiểu là bà O đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và chịu mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và không có trách nhiệm trả số tiền 164.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 2 Điều 426 Bộ luật Dân sự có quy định rõ *“Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường”* và khoản 3 quy định *“Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán”*.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã có thông báo yêu cầu bà O giao nộp tài liệu chứng cứ về việc đã thông báo cho ông Th đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhưng bà O không cung cấp được tài liệu chứng cứ. Nguyên đơn ông Th cũng không thừa nhận có sự việc bà O thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do đó bị đơn kháng cáo là không có cơ sở.

Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng bị đơn bà O đơn phương chấm dứt hợp đồng và phải chịu mất số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc là không có căn cứ. Bởi lẽ theo như phân tích trên bà Oanh vi phạm nghĩa vụ thanh toán Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn trả tiền thuê năm thứ 2 cho ông Thạch. Mặt khác, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có nội dung thỏa thuận về việc quy định phạt vi phạm (cụ thể trường hợp kết thúc hợp đồng trước thời hạn bên B phải mất tiền cọc). Tại phiên tòa các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Do đó Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng khi các bên thống nhất chấp dứt hợp đồng: Nguyên đơn ông Hồ Hồng Th có nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bị đơn bà Lê Bích O. Bị đơn bà Lê Bích O có nghĩa vụ hoàn trả thời gian sử dụng đất từ ngày 17/7/2020 đến ngày 17/7/2021 cho nguyên đơn ông Hồ Hồng Th với số tiền thuê hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là 264.000.000 đồng. Khấu trừ nghĩa vụ thanh toán giữa hai bên bị đơn bà O còn có nghĩa vụ thanh toán cho ông Th số tiền 164.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Các vấn đề quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án, thành phần người tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà V.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Hồ Hồng Th khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009757, quyền số 07/2019TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/7/2019 giữa nguyên đơn ông Hồ Hồng Th và bị đơn bà Lê Bích O; buộc bà O thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 264.000.000 đồng và không đồng ý trả lại số tiền bà O đặt cọc là 100.000.000 đồng. Bà O thống nhất chấm dứt hợp đồng, không đồng ý thanh

toán số tiền thuê quyền sử dụng đất vì cho rằng đã nhắn tin cho ông Th thông báo về việc chấm dứt hợp đồng, chỉ đồng ý mất tiền cọc do bà đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thấy rằng:

Bị đơn bà O cho rằng khi ngưng thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất đã thông báo cho nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng bằng việc nhắn tin cho ông Th. Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo bằng văn bản cho bị đơn về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thông báo chấm dứt hợp đồng, nhưng bên bị đơn không cung cấp được. Nguyên đơn không thừa nhận tình tiết này, nên không có căn cứ xác định hợp đồng được chấm dứt vào ngày 18/7/2020 (ngày đầu của kỳ thanh toán năm thứ hai).

Tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 05/4/2021 tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã có ý kiến thống nhất việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bút lục 60, 61, 62, 63) và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Hồng Th là bà Diệp đã xác định từ ngày 17/7/2020 đến ngày 17/7/2021, bị đơn không sử dụng đất đã thuê (bút lục 113). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ tiền thuê đất của năm thứ hai (từ ngày 17/7/2020 đến ngày 17/7/2021) là không phù hợp. Hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự, nên chỉ có căn cứ xác định nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất của bị đơn từ ngày 17/7/2020 đến ngày 05/4/2021 là 8 tháng 18 ngày, tương ứng số tiền 189.200.000 đồng.

[2.3] Xét số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019 thể hiện “Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng). Số tiền này bên A sẽ hoàn trả lại cho bên B khi hết hạn hợp đồng”. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định trường hợp theo quy định của pháp luật, bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý mất tiền cọc; đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Như nhận định ở phần trên, bên nguyên đơn và bị đơn với tư cách là các chủ thể tham gia hợp đồng đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng từ ngày 05/4/2021. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được giao kết và thực hiện thì khi chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn (bên cho thuê quyền sử dụng đất) phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bị đơn theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ.

[4] Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định nghĩa vụ của bị đơn là 189.200.000 đồng, khấu trừ 100.000.000 đồng đặt cọc. Bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn 89.200.000 đồng.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương xác định nghĩa vụ thanh toán của bị đơn, quyền lợi của bị đơn đối với số tiền cọc là phù hợp. Việc đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[7] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu đối với số tiền không được Tòa án chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với phần nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328, 422, 423, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Lê Bích O; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Hồ Hồng Th.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 009757, quyền số 07/2019TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/7/2019.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Hồng Th đối với bị đơn là bà Lê Bích O về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Bích O có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Hồng Th số tiền 189.200.000 đồng (một trăm tám mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Hồ Hồng Th có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Bích O số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, khấu trừ tiền đặt cọc vào nghĩa vụ thanh toán, bà Lê Bích O còn nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Hồ Hồng Th số tiền 89.200.000 đồng (tám mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Hồng Th đối với số tiền 74.800.000 đồng (bảy mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì còn phải thanh toán cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hồ Hồng Th phải chịu 2.000.000 đồng, khấu trừ hết vào số tiền đã nộp.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Hồ Hồng Th phải chịu 3.740.000 đồng (ba triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 6.900.000 đồng (ba triệu chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0051207 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Hồ Hồng Th số tiền 3.160.000 đồng (ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) còn thừa.

- Bị đơn bà Lê Bích O phải chịu số tiền 4.460.000 đồng (bốn triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hồ Hồng Th và bà Lê Bích O không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Hồ Hồng Th số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000751 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th.

Hoàn trả cho bà Lê Bích O số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000791 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/5/2022).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Th;
- TAND thành phố Th;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Ngô Văn Minh

