

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 128/2019/DS-PT  
Ngày: 03-6-2019  
V/v tranh chấp hợp đồng  
thuê tài sản

**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 Nguyễn Văn Tài;  
*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng;  
Bà Lê Thị Kim Anh.

***- Thư ký phiên tòa:*** Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:***  
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019, về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 189/2019/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Vòng Say V, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

***Người đại diện hợp pháp của ông V, bà T:*** Ông Đặng Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05-11-2018 và ngày 27-12-2018).

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Bà Lê Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông Ngô Văn G, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn C.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Vòng Say V, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 30 tháng 01 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Vòng Say V ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn C thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 669 tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 3 tổng diện tích sử dụng 405,4 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 117,5 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê 03 năm, giá thuê năm thứ nhất 12.000.000 đồng/1 tháng; năm thứ 2 giá 13.000.000 đồng/1 tháng, năm thứ 3 giá thuê 14.000.000 đồng/1 tháng, ông C đặt cọc cho bà T ông V số tiền 24.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng có thỏa thuận là hai bên được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và chỉ cần báo trước cho bên kia 02 tháng.

Do ông V, bà T đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho người khác nên lấy lại nhà đất nhưng ông C không đồng ý trả. Ông V, bà T đã thông báo cho ông C về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30-01-2018, việc thông báo này đã được Văn phòng Thừa phát lại B lập vi bằng ngày 30-8-2018.

Nay ông V, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C trả lại nhà đất cho thuê; ông V, bà T sẽ trả lại cho ông C số tiền 24.000.000 đồng tiền đặt cọc.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ông Nguyễn Văn C thống nhất lời trình bày của ông Vòng Say V, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời điểm ký kết hợp đồng, thời hạn thuê, giá thuê. Mục đích ông C thuê là để ở và kinh doanh quán ăn, ông C đồng ý trả lại nhà đất thuê của ông V, bà T nhưng đề nghị ông V, bà T trả, hỗ trợ cho ông C số tiền 400.000.000 đồng, trong đó tiền sơn sửa nhà là 10.000.000 đồng, còn 390.000.000 đồng là tiền ông C bỏ ra mua vật dụng để kinh doanh quán ăn và tiền bù lỗ trong thời gian kinh doanh tại quán.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn G và bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:*

Khoảng đầu tháng 8-2018, ông G, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông V, bà T phần đất thuộc thửa đất số 669 tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 4, phường M, thị xã B cùng tài sản trên đất là căn nhà, đến ngày 30-8-2018, ông G, bà T1 và ông V, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất và nhà như trên.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông G, bà T1 đã giao toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông V, bà T; giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông C là người thuê nhà đất không đồng ý giao tài sản cho ông G, bà T1. Nay, ông G, bà T1 không có ý kiến gì, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30-8-2018 giữa ông G, bà T1 với ông V, bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:*

Bà N1 là vợ của ông C, bà N1 hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông C; bà N1 không có yêu cầu độc lập gì khác.

Tại Bản án số: 05/2019/DS-ST ngày 31-01-2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vòng Say V, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C đối với nguyên đơn ông Vòng Say V, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc yêu cầu ông V, bà T trả tiền sửa nhà, tiền mua vật dụng kinh doanh và bù lỗ trong kinh doanh.

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ giao trả cho ông V, bà T phần đất thuộc thửa đất số 669 tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà có tổng diện tích sử dụng 405,40 m<sup>2</sup> diện tích xây dựng 117,50 m<sup>2</sup>.

Ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14-02-2019, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông V, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông C giữ nguyên kháng cáo; các đương sự ông V, bà T và ông C yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc đã giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Ngày 26-5-2019, ông Nguyễn Văn C đã tự nguyện giao trả tài sản cho ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T thửa đất số 669, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà có tổng diện tích sử dụng 405,40 m<sup>2</sup> diện tích xây dựng 117,50 m<sup>2</sup>.

Ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T đã trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng và đã hỗ trợ thêm số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Về án phí, Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Trước khi mở phiên tòa ông Vòng Say V, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn C đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Về án phí, ông Nguyễn Văn C được chính quyền nơi cư trú xác nhận có hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn 50% án phí cho ông C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận; ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc đã giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Ngày 26-5-2019, ông Nguyễn Văn C đã tự nguyện giao trả tài sản cho ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T thửa đất số 669, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà có tổng diện tích sử dụng 405,40 m<sup>2</sup> diện tích xây dựng 117,50 m<sup>2</sup>.

Ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T đã trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng và đã hỗ trợ thêm số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

[2] Nhận thấy, việc các bên tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C được chính quyền địa phương nơi cư trú xác nhận có hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Xét giảm cho ông C 50% án phí.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 31-01-2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc đã giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Ngày 26-5-2019, ông Nguyễn Văn C đã tự nguyện giao trả tài sản cho ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T thửa đất số 669, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà có tổng diện tích sử dụng 405,40 m<sup>2</sup> diện tích xây dựng 117,50 m<sup>2</sup>.

Ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T đã trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) và đã hỗ trợ thêm số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Giảm 50% án phí cho ông Nguyễn Văn C, ông C còn phải nộp số tiền 10.150.000 đồng (mười triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tạm ứng án phí ông C đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0029767 ngày 19-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông C còn phải nộp số tiền 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Vòng Say V và bà Nguyễn Thị Thanh T phải nộp số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông V, bà T đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0027629 ngày 10-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông V, bà T còn phải nộp số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng).

3. Án phí phúc thẩm: Giảm 50% án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn C, ông C phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0029938 ngày 14-02-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

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, 7a 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 tx B;
- TAND tx B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

*(đã ký)*

**Nguyễn Văn Tài**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đoàn Hoài Trí Ngô Thị Bích Diệp**

**Nguyễn Văn Tài**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP Thủ Dầu Một;
- TAND TP Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Tài**