

Bản án số: 347/2024/DS-PT
Ngày: 24/4/2024
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Hồng Loan.

Ông Nguyễn Đình Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – 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 Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 4 năm 2024 và ngày 24 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 183/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp
hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1526/2024/QĐPT-DS ngày 25
tháng 03 năm 2024 và Quyết định ngừng phiên tòa số 4950/2024/QĐPT-DS
ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích A, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 99 đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh E, sinh năm 1973
(Có mặt). Địa chỉ: Số 16 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 005300, quyển số: 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 tại Văn phòng công chứng K).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số 315B đường M, phường N, O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1988 (Có mặt); Địa chỉ: Số 499 đường Q, Phường 14, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bà Phạm Thị Ngọc R, sinh năm 1976 (Vắng mặt); Địa chỉ: Số 58/19 đường S, Phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Giấy ủy quyền số công chứng: 027517, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2020, tại văn phòng công chứng U).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Xuân V, sinh năm 1941 (Có mặt); Địa chỉ: Số 99 đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1982 (Có mặt); Địa chỉ: Số 315B đường M, phường N, O, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/9/2019, ông V, bà Lê Thị Bích A và bà Nguyễn Thị Hồng L ký Hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số: 1A Đường số 10, Khu phố 3, phường Tân Kiểng, O, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích cho thuê: Ngang 19m x dài 45m; mục đích thuê: Kinh doanh quán ăn; thời hạn cho thuê: 05 năm (Từ ngày 30/9/2019 đến ngày 30/9/2024); giá thuê là 75.000.000 đồng/tháng cho 02 năm đầu và 80.000.000 đồng/tháng cho 03 năm còn lại. Đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là: 375.000.000 đồng (Tương đương 05 tháng tiền thuê nhà theo giá cho thuê 02 năm đầu).

Hợp đồng có hiệu lực từ ngày 30/9/2019, bên cho thuê không tính tiền thuê nhà từ 30/9/2019 đến 30/11/2019, để bên thuê thực hiện thủ tục hoàn thiện mặt bằng kinh doanh quán ăn. Nhưng sau ngày 30/11/2019, bên thuê không trả tiền thuê, do vậy, ngày 17/02/2020, Ông V, bà A gửi thông báo cho Bà L yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, số tiền yêu cầu thanh toán là 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng của 03 tháng thuê mặt bằng tháng 12/2019, tháng 01, 02/2020. Nhận được thông báo, Bà L nhắn tin trả lời nội dung là ra tòa giải quyết. Ngày

26/02/2020, Bà L và một số người đến nơi bà A cư trú hăm dọa, đập phá, làm áp lực yêu cầu bà A phải trả cho Bà L 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, bà A có đơn trình báo đến Công an Phường Y, quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do hai bên không thỏa thuận được chấm dứt hợp đồng thuê nên bà A khởi kiện yêu cầu: Hủy Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019; Bà L phải chịu mất số tiền đặt cọc là 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng và trả tiền thuê mặt bằng tính từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày 30/9/2020 là: 75.000.000 đồng/tháng x 12 tháng = 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn không thực hiện đúng hạn về xin giấy phép xây dựng để bị đơn tiến hành xây dựng kinh doanh quán ăn, nên có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả toàn bộ tiền đặt cọc và tiền san lấp mặt bằng, nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn yêu cầu:

Hủy Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019, Bà L phải chịu mất số tiền đặt cọc là 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng, Bà L và ông X trả tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 30/11/2019 cho đến ngày xét xử là 44 tháng: 75.000.000 đồng/tháng x 44 tháng = 3.300.000.000 (Ba tỷ ba trăm triệu) đồng.

Cam kết và thỏa thuận ngày 15/01/2020 do Ông V viết tay ký với vợ chồng Bà L, bà A không biết. Bà A không đồng ý nội dung cam kết và thỏa thuận đó, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Đơn phản tố bị đơn trình bày:

Ngày 30/9/2019, Bà L và Ông V, bà A ký hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất tại địa chỉ số: 1A Đường số 10, Khu phố 3, phường Tân Kiểng, O, Thành phố Hồ Chí Minh, đúng như nguyên đơn trình bày; đã đặt cọc 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, số tiền này sẽ trả lại khi thanh lý hợp đồng. Bên cho thuê có nghĩa vụ xin giấy phép xây dựng để bên thuê triển khai xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh.

Bên cho thuê không thực hiện đúng hạn về xin giấy phép xây dựng. Ngày 15/01/2020, Ông V đã ký bản cam kết bằng mọi giá sẽ lấy được kết quả cấp giấy phép xây dựng theo bản vẽ ngày 08/10/2019, để Bà L triển khai xây dựng thực hiện việc kinh doanh; nếu không có giấy phép xây dựng thì bên Ông V cam kết hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc và chi phí đầu tư san lấp mặt bằng cho Bà L. Thời gian hoàn trả được ấn định lúc 09 giờ 30 sáng ngày 16/01/2020, tại địa chỉ: Số 117/24 đường B1, Phường Y, quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Ông V, bà A thỏa thuận và ký “*Biên bản hủy hợp đồng thuê đất 1A Đường 10 phường Tân Kiểng O ngày 30/9/2019*”. Theo đó, Điều 1 của biên bản này Ông V, bà A phải hoàn trả cho Bà L tiền đặt cọc 375.000.000 đồng, chia thành 2 đợt, để hai bên cùng đến Văn phòng công chứng hủy Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019; trả đợt 1: 200.000.000 đồng, chậm nhất chiều ngày 17/01/2020; trả đợt 2: số tiền còn lại 175.000.000 đồng, trước ngày 22/01/2020. Điều 2 của biên bản: Ông V, bà A phải trả cho Bà L tổng số tiền là 180.890.000 đồng; gồm: Trả thêm 3% tiền vay của 375.000.000 đồng là 11.250.000 đồng; chi phí san lấp mặt bằng là 178.641.000 đồng; trừ đi 50% tiền thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng là 9.000.000 đồng. Thời hạn chi trả chậm nhất ngày 18/02/2020 và cam kết bên nào vi phạm phải bồi thường cho bên kia tiền lãi tính theo ngày chậm trễ. Quá hạn theo cam kết, Ông V, bà A không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào. Bà L nhiều lần liên hệ với Ông V, bà A để giải quyết nhưng Ông V, bà A né tránh.

Ngày 25/5/2020, Bà L gửi văn bản đến nhà Ông V, bà A thông báo vi phạm hợp đồng và yêu cầu phải thanh toán cho Bà L tổng số tiền là 596.096.280 đồng, bao gồm cả tiền bồi thường được tính là 3%/tháng trên số ngày vi phạm chậm trả như thỏa thuận, tính đến tháng 5/2020.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn 575.258.558 đồng, gồm: Tiền đặt cọc 375.000.000 đồng; chi phí san lấp mặt bằng và 3% tiền vay, trừ đi 50% tiền chi phí xin phép xây dựng: 180.890.000 đồng; tiền lãi chậm trả tính đến ngày 03/8/2023 là 19.368.558 đồng. Bị đơn đồng ý hủy bỏ Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019.

Quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V trình bày:

Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019 được xác lập, thỏa thuận đúng như nguyên đơn, bị đơn trình bày.

Ngày 15/01/2020, Ông V ký biên bản viết tay với ông X, Bà L để hủy Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019, do thời điểm đó có người hỏi thuê đất, trong khi Bà L không thực hiện được hoạt động kinh doanh trên đất thuê, nhà hàng nơi khác của ông X, Bà L đóng cửa và việc xin phép xây dựng kéo dài, nên Ông V trao đổi với ông X, Bà L để chấm dứt hợp đồng, trả tiền cọc, thương lượng xem xét tiền san lấp mặt bằng. Về mặt tình cảm Ông V lựa chọn phương án thôi hợp đồng hoàn trả tiền cho ông X, Bà L; không do vi phạm hợp đồng và là ý kiến riêng của Ông V, không phải là ý kiến của bà A.

Ông V chỉ đồng ý trả cho ông X, Bà L 50% giá trị tiền đặt cọc và tiền san lấp mặt bằng. Ông V, bà A đã sống ly thân, Ông V có đề nghị ông X, Bà L chủ động thương lượng với bà A 50% giá trị tiền cọc và tiền san lấp mặt bằng còn lại thuộc quyền của bà A, nhưng ông X, Bà L không thương lượng với bà A, mà yêu cầu một mình Ông V trả đủ tiền cọc và tiền san lấp mặt bằng, nên hai bên không thương lượng giải quyết được việc chấm dứt hợp đồng. Đồng thời ngay sau ký cam kết, đã nhận được giấy cấp phép xây dựng ngày 10/01/2020, nên thoả thuận của Ông V với ông X, Bà L không còn giá trị.

Ông V, bà A vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng sau khi có giấy phép xây dựng, nếu muốn huỷ hợp đồng thì đôi bên phải cùng đến công chứng ký huỷ ngay để không gây thiệt hại tiền thuê đất cho Bên B, nhưng bên thuê không thực hiện đến phòng công chứng ký huỷ hợp đồng thuê đất mà yêu cầu Ông V trả lại hết tiền đặt cọc và tiền san lấp mặt bằng.

Ông V thống nhất với toàn bộ nội dung bà A đã khởi kiện và cùng có yêu cầu: Hủy Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019. Bà L phải chịu mất số tiền đặt cọc là 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng. Bà L và ông X trả tiền thuê mặt bằng cho Ông V, bà A tính từ ngày 30/11/2019 đến nay là 44 tháng, theo giá 75.000.000 đồng/tháng là 3.300.000.000 (Ba tỷ ba trăm triệu) đồng.

Do là chủ sử dụng đất nên bên cho thuê hỗ trợ cho bên thuê để xin phép xây dựng, xin phép xây dựng không phải nghĩa vụ của bên cho thuê. Bà L cho là nghĩa vụ của Ông V, bà A phản tố là không đúng, Ông V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản cam kết ngày 21/9/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh X trình bày:

Ngày 30/9/2019, Bà L và Ông V, bà A đã ký hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 30/9/2019 đến ngày 30/9/2024, giá thuê 2 năm đầu là 75.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ 3 giá thuê là 80.000.000 đồng/tháng. Bà L đã đặt cọc trước số tiền 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, theo biên bản giao nhận tiền thuê đất ngày 30/9/2019. Nay ông X xác nhận và cam kết tất cả số tiền đặt cọc trên là tiền riêng của Bà L, ông X không có đóng góp nào liên quan đến số tiền này. Ông X xin được vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, xét xử.

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

Ngày 07/9/2023, nguyên đơn bà Lê Thị Bích A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Ngày 06/9/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh X và ngày 03/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà A, Ông V trả lại 575.646.000đ gồm tiền cọc 375.000.000đ, chi phí san lấp mặt bằng 180.890.000đ; lãi suất chậm trả 19.368.558đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Hủy Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019, Bà L phải chịu mất số tiền đặt cọc là 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng, không được xem xét tiền san lấp; Bà L và ông X trả tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 30/11/2019 cho đến ngày xét xử là 44 tháng: 75.000.000 đồng/tháng x 44 tháng = 3.300.000.000 (Ba tỷ ba trăm triệu) đồng.

Bị đơn trình bày: Đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc bà A Ông V trả số tiền 575.258.558 đồng, gồm: Tiền đặt cọc 375.000.000 đồng; chi phí san lấp mặt bằng và 3% tiền vay, trừ đi 50% tiền chi phí xin phép xây dựng 180.890.000 đồng; tiền lãi chậm trả tính đến ngày 03/8/2023 là 19.368.558 đồng; hủy bỏ Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông V trình bày: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn. Việc ký giấy cam kết là tại thời điểm đó chưa nhận được giấy phép xây dựng; trên giấy phép ghi ngày 10/01/2020 nhưng ngay sau khi ký cam kết thì Ủy ban nhân dân O mới giao giấy phép cho ông và ông giao ngay cho bên thuê, việc bên thuê không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của bên thuê nên ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông X trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Bà L. Khi ký hợp đồng thuê thì ông đã tiến hành san lấp mặt bằng, đại diện Ủy ban nhân dân phường có xuống nhắc nhở và yêu cầu ngưng việc san lấp vì chưa có giấy phép và sau đó Ông V mới ký cam kết. Ông và Bà L thực hiện đúng cam kết, Ông V, bà A không thực hiện đúng cam kết, do đó đề nghị sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Về nội dung kháng cáo: Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông V, ông X kháng cáo là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông V yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc Bà L ông X phải thanh toán tiền thuê từ tháng 12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 44 tháng, số tiền 3.300.000.000đ.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà L, và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông X, buộc bà A Ông V trả số tiền 575.258.558 đồng, gồm: Tiền đặt cọc 375.000.000 đồng; chi phí san lấp mặt bằng và 3% tiền vay, trừ đi 50% tiền chi phí xin phép xây dựng: 180.890.000 đồng; tiền lãi chậm trả tính đến ngày 03/8/2023 là 19.368.558 đồng; huỷ bỏ Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019.

Căn cứ hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất diện tích (19x45)m² thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 9 - Phường Tân Kiên, O, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30/9/2019; thời hạn thuê là 05 (năm) năm, tính từ ngày 30/9/2019, mục đích thuê để kinh doanh quán ăn, giá thuê 02 năm đầu là 75.000.000 đồng/tháng và 03 năm còn lại là 80.000.000 đồng/tháng. Số tiền đặt cọc: 375.000.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Xét hợp đồng thuê giữa hai bên được công chứng theo quy định, nên có hiệu lực.

Căn cứ khoản 3 Điều 3 của hợp đồng hai bên có thoả thuận đối với các chi phí xây dựng do bên thuê đầu tư, nếu chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn;

Căn cứ điểm 5.1 của hợp đồng thì quyền của bên thuê là sử dụng đất thuê để đầu tư, xây dựng, kinh doanh trong thời hạn thuê;

Căn cứ lời khai của hai bên thể hiện đất thuê ban đầu là đất trồng, ngay sau khi ký hợp đồng thuê thì Bà L đã tiến hành san lấp để chuẩn bị cho việc kinh doanh thì bị cơ quan chức năng xuống nhắc nhở và yêu cầu ngưng. Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm Ông V cũng xác nhận sự việc phường đã xuống nhắc nhở ngày 15/10/2019 yêu cầu ngưng thi công nên không thể tiếp tục xây dựng tiếp.

Căn cứ bản cam kết ngày 15/01/2020 và biên bản huỷ hợp đồng thuê đất do Ông V ký với Bà L, ông X: xét bên thuê không thực hiện việc triển khai xây dựng để kinh doanh là do nguyên nhân khách quan liên quan đến giấy phép xây dựng; không phải bên thuê vi phạm nghĩa vụ theo điều 3 là tự ý ngưng hợp đồng trước hạn, nên khi đến hạn thanh toán (sau 2 tháng ký hợp đồng thuê) bên thuê phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất. Tuy nhiên sau thời điểm này các bên cũng không có giấy phép triển khai xây dựng được và không thể kinh doanh mà không do lỗi của bên thuê. Việc ký bản cam kết cũng như thoả thuận chấm dứt hợp đồng mặc dù có một mình cá nhân Ông V ký; bà A cho rằng không biết không ký nhưng điều này đã dẫn đến lý do Bà L không triển khai thực hiện hợp đồng.

Do đó nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê từ tháng 12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có cơ sở.

Đối với số tiền đặt cọc, san lấp mặt bằng, tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 03/8/2023. Như đã phân tích trên, việc không thực hiện kinh doanh và trả tiền thuê đất là do yếu tố khách quan dẫn tới việc không thực hiện được hợp đồng thuê. Do đó cần hoàn trả lại tiền cọc và tiền san lấp do không được kinh doanh.

Xét về chi phí đầu tư bên thuê Bà L xác định và có xác nhận là nhận của Ông V 178.641.999đ; mặc dù bà A cho rằng không biết là do Ông V xác nhận, tuy nhiên căn cứ vào tài liệu chứng cứ bên thuê xuất trình, có Ông V xác nhận cơ sở chấp nhận yêu cầu trả lại tiền san lấp theo thực tế theo tài liệu do Bà L, ông X nộp .

Yêu cầu kháng cáo của Bà L và ông X về tiền cọc và tiền san lấp mặt bằng là có cơ sở nên được chấp nhận.

Đối với tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 03/8/2023 là: 19.368.558đ. Các bên không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc đã đến công chứng để huỷ hợp

đồng thuê đất theo biên bản ký kết cũng như theo thông báo của bà A, Ông V gửi Bà L về việc chấm dứt hợp đồng. Đồng thời xét việc ngưng hợp đồng do yếu tố khách quan nên các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với hợp đồng thuê ngày 30/9/2019 phía bà A, Ông V, Bà L ông X đều đồng ý hủy bỏ và việc không thực hiện được hợp đồng là do yếu tố khách quan, căn cứ Điều 425 Bộ luật Dân sự nên hủy bỏ hợp đồng trên do không có khả năng thực hiện.

Từ những nhận định trên kháng cáo của nguyên đơn bà A, và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông V là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông X được chấp nhận một phần.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp với nhận định của Toà án.

Về chi phí thẩm định tại chỗ bà A đã nộp là 3.000.000đ; do yêu cầu của mỗi bên được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu một phần hai số tiền trên. Bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà A 1.500.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà A, Ông V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí.

Bị đơn Bà L, ông X chịu án phí trên yêu cầu tiền lãi không được chấp nhận là 19.368.558đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà A, Ông V không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Do bà A, Ông V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Do yêu cầu kháng cáo của ông X, Bà L được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí; hoàn lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357, Điều 466, khoản 2 Điều 468, Điều 469 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Căn cứ Luật Người người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh X.

Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà A, Ông V về: Hủy Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ký ngày 30/9/2019 giữa bà Lê Thị Bích A, ông V và bà Nguyễn Thị Hồng L (Số công chứng 033500, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2019 tại Văn phòng công chứng U; địa chỉ: Số 198A Trần Bình Trọng, Phường 4, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Lê Thị Bích A và ông V có nghĩa vụ liên đới trả cho Nguyễn Thị Hồng L và ông Nguyễn Thanh X số tiền đã đặt cọc 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng và tiền san lấp 178.641.000đ (Một trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Bích A, ông V buộc bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Nguyễn Thanh X thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 3.300.000.000 (Ba tỷ ba trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng L buộc bà Lê Thị Bích A và ông V trả tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử 03/8/2023 là: 19.368.558 (Mười chín triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm năm mươi tám) đồng.

Chi phí thẩm định: Bà Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Thanh X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Bích A 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ chưa thi hành các khoản tiền còn phải chịu lãi suất theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng L chịu án phí là 968.428đ (Chín trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí Bà L đã nộp là 13.357.579đ (Mười ba triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng) theo biên lai số AA/2021/0014708 ngày 18/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự O. Hoàn lại cho Bà L 12.389.151đ (Mười hai triệu ba trăm tám mươi chín nghìn một trăm năm mươi một đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Bích A, ông V được miễn án phí;

Bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Nguyễn Thanh X không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho Bà L đã nộp theo biên lai số AA/2023/0037229 ngày 05/10/2023 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) do ông X đã nộp theo biên lai số AA/2023/0037291 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự O.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS O;
- Tòa án nhân dân O;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

