

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 498/2024/DS-PT

Ngày 05-12-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do
người chết để lại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 và ngày 05 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 420/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 401/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Bạch L, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Số E, đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Mỹ P, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2022).

- Bị đơn: Công ty TNHH S1. Địa chỉ trụ sở chính: Khu dân cư M, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn A – Chức danh: Giám

độc. Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã B, huyện T, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ tạm trú: Ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

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

1. Ông Trịnh Hoàng Đ, sinh năm 1993. Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Dương Quốc Khánh T, sinh năm 1997.

3. Ông Dương Quốc Khánh H, sinh năm 1999.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông H: Ông Dương Hữu T1, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ cư trú: Số D, đường T, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2022).

4. Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1943. Địa chỉ cư trú: Số H, đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1978.

6. Anh Phan Phước T2, sinh năm 2001.

7. Anh Phan Phước T3, sinh năm 2006.

8. Cháu Phan Phước T4, sinh năm 2014.

9. Cháu Phan Bạch Băng T5, sinh năm 2020.

Cùng địa chỉ cư trú: Số E, đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T4, cháu T5: Bà Trương Thị Bạch L, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Số E, đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1, anh T2, anh T3, bà L: Ông Huỳnh Tấn S, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số D, đường P, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2024).

10. Ông Bùi Trung H2, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH S1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trương Thị Bạch L do người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị Mỹ P trình bày:

Năm 2019 chồng của bà Trương Thị Bạch L là ông Phan Phước T6 có thỏa thuận cho Công ty TNHH S1 (sau đây gọi tắt là Công ty S1) thuê phần đất thuộc thửa đất số 767 và 769, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Long An, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 609876 và CC

609875 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Dương Quốc Khánh H và Dương Quốc Khánh T cùng ngày 01/02/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 891923 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phan Văn N ngày 30/3/2011 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật sang tên ông Trịnh Hoàng Đ ngày 15/3/2016. Khi thuê đất, ông T6 và Công ty S1 có lập Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 20/11/2019, thỏa thuận giá thuê đất là 7.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 20/11/2019 đến ngày 20/11/2024 nhưng trong hợp đồng ghi nhầm là năm 2026). Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước số tiền là 30.000.000 đồng.

Ngày 03/8/2021 ông Phan Phước T6 chết. Những người thừa kế theo pháp luật (hàng thừa kế thứ nhất) của ông T6 gồm cụ Trần Thị Đ1, bà Trương Thị Bạch L, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch Băng T5.

Trong quá trình thuê đất, ông A đã trả tiền thuê đến tháng 5 năm 2021 thì ngưng không trả tiền thuê nữa. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất thuê, ông A còn làm hư hỏng một số tài sản của bên cho thuê và làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của ông Phan Văn N là cha của ông Phan Phước T6 đang sinh sống trên phần đất liền kề với thửa đất thuê là thửa 768). Do đó, bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn.

Nay bà Trương Thị Bạch L yêu cầu:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Phước T6 và Công ty TNHH S1.

- Yêu cầu Công ty TNHH S1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền thuê mặt bằng từ ngày 20/5/2021 đến ngày 20/4/2024 là 35 tháng x 7.000.000đồng/tháng = 245.000.000 đồng.

- Yêu cầu Công ty TNHH S1 có nghĩa vụ di dời tài sản, vật dụng cá nhân để trả lại cho bà L mặt bằng thuê là các thửa 767, 769, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã P, huyện B, tỉnh Long An tại vị trí khu A, B của Mảnh trích đo địa chính số 275-2023 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện ngày 17/7/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/7/2023 có hiện trạng như trước lúc cho thuê.

- Bà L đồng ý trả lại cho Công ty TNHH S1 số tiền cọc mà ông T6 đã nhận là 30.000.000 đồng và bồi thường cho Công ty S1 số tiền cọc 30.000.000 đồng do chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2019.

Theo biên bản hòa giải ngày 26/4/2024, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty TNHH S1 do người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn A trình bày:

Năm 2019, Công ty S1 do ông là người đại diện theo pháp luật có thỏa thuận với ông Phan Phước T6 thuê mặt bằng tại số A, ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Long An nhưng không thỏa thuận thửa đất cụ thể nào. Khi giao kết hợp đồng,

ông chỉ biết ông T6 là người đang quản lý sử dụng và có quyền cho thuê đất nên ông mới đồng ý ký hợp đồng thuê. Hai bên có lập Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2019, thỏa thuận giá thuê đất là 7.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 07 năm (từ ngày 20/11/2019 đến ngày 20/11/2026) nhưng trong hợp đồng ghi nhầm 05 năm. Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước số tiền là 30.000.000 đồng, ông đã giao cho ông T6 số tiền này ngay khi ký hợp đồng.

Ông xác định thời hạn thuê trong hợp đồng là 07 năm nên ông đã đưa cho ông Phan Văn T7 số tiền thuê mặt bằng là 07 năm, tổng cộng là 84 tháng x 7.000.000đồng/tháng = 588.000.000 đồng. Ông và ông T7 không làm văn bản mà chỉ là giao dịch bằng lời nói dựa trên uy tín giữa ông và ông T7, vì ông và ông T7 là chỗ quen biết nên việc giao tiền cho ông T7 ông không làm giấy tờ.

Trong quá trình sử dụng tài sản thuê thì Công ty S1 có xây dựng thêm một số công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất thuê như sau:

- Công trình xây dựng, vật kiến trúc gồm: San lấp đá mi (30m²), giá trị 20.000.000 đồng; bồn cầu vệ sinh (10 cái), giá trị 1.500.000 đồng/cái x 10 cái = 15.000.000 đồng; rào lưới lan (100m), giá trị 5.000.000 đồng; nhà tiền chế 4 (6,81m²), giá trị 20.000.000 đồng; nhà tiền chế 6 (104,5m²), giá trị 50.000.000 đồng; vườn lan (54m²), giá trị 7.000.000 đồng; nền bếp (100m²), giá trị 45.000.000 đồng.

- Cây trồng gồm: si rô (03 cây), giá trị 1.000.000 đồng/cây x 3 cây = 3.000.000 đồng; cau (06 cây), giá trị 1.000.000 đồng/cây x 6 cây = 6.000.000 đồng; mít (04 cây), giá trị 3.000.000 đồng/cây x 4 cây = 12.000.000 đồng; xoài (02 cây), giá trị 5.000.000 đồng/cây x 2 = 10.000.000 đồng; sơ ri (01 cây), giá trị 30.000.000 đồng x 1 cây = 30.000.000 đồng; khế (02 cây), giá trị (30.000.000 đồng/cây lớn x 01 cây) + (20.000.000 đồng/cây nhỏ x 01 cây) = 50.000.000 đồng; mận (02 cây), giá trị 250.000 đồng/cây x 02 cây = 500.000 đồng; chuối (05 bụi), giá trị 1.000.000 đồng/ bụi x 5 = 5.000.000 đồng; đu đủ (02 cây), giá trị 300.000 đồng/cây x 02 cây = 600.000 đồng; ổi (03 cây), giá trị 200.000 đồng/cây x 03 cây = 600.000 đồng.

Ông xác định việc thuê đất là giữa Công ty S1 và ông Phan Phước T6, không liên quan với những người khác. Ông không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông có ý kiến như sau:

- Công ty S1 đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2019 giữa Công ty S1 và ông Phan Phước T6.

- Công ty S1 đồng ý việc bà Trương Thị Bạch L trả cho Công ty S1 số tiền cọc 30.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng.

- Công ty S1 yêu cầu bà Trương Thị Bạch L bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, vì việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã gây thiệt hại về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty S1.

- Công ty S1 yêu cầu bà Trương Thị Bạch L là vợ của ông Phan Phước T6 phải trả cho Công ty S1 số tiền 588.000.000 đồng là tiền thuê đất mà ông T6 đã nhận.

- Công ty S1 yêu cầu bà Trương Thị Bạch L phải trả cho Công ty S1 giá trị công trình xây dựng, cây trồng mà Công ty S1 đã xây dựng và trồng trên đất thuê số tiền là 250.000.000 đồng.

- Công ty S1 đồng ý hoàn trả lại mặt bằng thuê và tài sản trên đất thuê theo hiện trạng như ban đầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Trịnh Hoàng Đ trình bày:

Ông là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất 767, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 891923 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phan Văn N ngày 30/3/2011 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biên động sang tên ông ngày 15/3/2016.

Ông Phan Phước T6 là cậu của ông. Trước đây ông có cho ông T6 mượn đất để mở quán ăn gia đình Phước T3. Do việc kinh doanh không thuận lợi, ngày 20/11/2019 ông T6 có ký hợp đồng cho thuê đất và tài sản trên đất với Công ty S1 với thời hạn thuê 05 năm mà không cho ông biết. Ngày 03/8/2021, ông Phan Phước T6 chết. Sau này, vợ của ông T6 là bà Trương Thị Bạch L mới báo cho ông biết việc cho thuê nêu trên.

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Bạch L. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu gì. Ông và bà L sẽ tự thỏa thuận việc bà L giao lại đất thuê cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Quốc Khánh T, Dương Quốc Khánh H do người đại diện theo ủy quyền ông Dương Hữu T1 trình bày:

Ông Dương Quốc Khánh T và ông Dương Quốc Khánh H là đồng sở hữu quyền sử dụng thửa đất 769, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 609875, CC 609876 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 01/02/2016.

Ông Phan Phước T6 là cậu của ông Dương Quốc Khánh T và Dương Quốc Khánh H. Trước đây, ông T và ông H có cho ông T6 mượn đất để mở quán ăn gia đình Phước T3. Do việc kinh doanh không thuận lợi, ngày 20/11/2019 ông T6 có ký hợp đồng cho thuê đất và tài sản trên đất với Công ty S1 với thời hạn thuê 05 năm mà không cho ông T và ông H biết. Ngày 03/8/2021, ông Phan

Phước T6 chết. Sau này, vợ của ông T6 là bà Trương Thị Bạch L mới báo cho ông T và ông H biết việc cho thuê nêu trên.

Ông T và ông H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Bạch L. Trong vụ án này, ông T và ông H không có yêu cầu gì. Ông T, ông H và bà L sẽ tự thỏa thuận việc bà L giao lại đất thuê cho ông T, ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch Bằng T5 (cháu T4 và cháu T5 do người đại diện theo pháp luật là bà Trương Thị Bạch L) do người đại diện theo ủy quyền ông Dương Quốc T8 và ông Huỳnh Tấn S trình bày:

Bà Đ1, anh T2, anh T3, cháu T4, cháu T5 thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Trương Thị Bạch L. Bà Đ1, anh T2, anh T3, cháu T4, cháu T5 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ bà Võ Thị H1 trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Phước T6. Bà và ông T6 có 02 con chung là Phan Phước T2, sinh năm 2001 và Phan Phước T3, sinh năm 2006. Bà và ông T6 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 85/2010/QĐST-HNGĐ ngày 25/01/2010 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Trương Thị Bạch L. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Bùi Trung H2 trình bày:

Ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 244, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện B, tỉnh Long An là thửa đất liền kề với thửa đất 767, 769 đang tranh chấp. Theo Mảnh trích đo địa chính số 275-2023 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện ngày 17/7/2023 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/7/2023 thì phần đất tại vị trí khu D do chủ thửa đất 769, 767 sử dụng và đã có bờ tường ngăn cách giữa thửa 769, 767 và thửa 244 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đồng ý sử dụng theo hiện trạng đất hiện tại và ông không tranh chấp phần đất tại vị trí khu D này, ông không yêu cầu gì trong vụ án này. Do ông bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Nguyễn Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trịnh Hoàng Đ, người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Quốc Khánh T, ông Dương Quốc Khánh H, bà Trần Thị Đ1, bà Võ

Thị H1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch Băng T5 thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1, ông Bùi Trung H2 có đơn xin vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Bạch L đối với bị đơn Công ty TNHH S1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng xác lập ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Phước T6 và Công ty TNHH S1.

1.2. Buộc Công ty TNHH S1 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ cho bà Trương Thị Bạch L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Phan Phước T6 gồm cụ Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch B T5 sau khi khấu trừ số tiền cọc, bồi thường tiền cọc, giá trị cây trồng và các công trình kiến trúc gắn liền trên phần đất thuê tại thửa đất số 767, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 252, tờ bản đồ số 8), loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Phan Văn N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/3/2011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên ông Trịnh Hoàng Đ ngày 15/3/2016 và thửa đất số 769, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 319, tờ bản đồ số 8), loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Dương Quốc Khánh T và ông Dương Quốc Khánh H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 01/02/2016 với số tiền là 144.753.911 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn chín trăm mười một đồng).

1.3. Bà Trương Thị Bạch L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Phan Phước T6 gồm cụ Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch B T5 được quyền sở hữu toàn bộ các cây trồng gồm 01 cây tắc, 04 cây mít, 02 cây xoài, 01 cây sơ ri, 02 cây khế, 02 cây mận, 02 cây mai, 01 cây sung, 05 bụi chuối, 02 cây dừa, 02 cây đu đủ, 03 cây ổi, 03 cây si rô, 06 cây cau và công trình kiến trúc gắn liền trên thửa đất số 767, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 252, tờ bản đồ số 8), loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Phan Văn N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/3/2011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên ông Trịnh Hoàng Đ ngày 15/3/2016 và thửa đất số 769, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 319, tờ bản đồ số 8), loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Dương Quốc Khánh T và ông Dương Quốc Khánh H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 01/02/2016 bao gồm: Nhà 1, diện tích đo đạc thực tế là 45,2m²; Nhà tiền chế 2, diện tích đo đạc thực tế là 75,7m²; Hồ cá 3, diện tích xây dựng là

119,4m²; Nhà tiền chế 4, diện tích đo đạc thực tế là 68,1m²; Vườn lan 5, diện tích là 54m²; Nhà tiền chế 6, diện tích đo đạc thực tế là 104,5m²; Nhà 7, diện tích đo đạc thực tế là 157,3m²; Chòi tam 8, diện tích đo đạc thực tế là 8,2m²; Chòi tam 9, diện tích đo đạc thực tế là 8,2m²; Nhà 10, diện tích đo đạc thực tế là 14,9m² theo Chứng thư thẩm định giá số 1039.2023.VT.HS ngày 08/9/2023 do Công ty Cổ phần T9 thực hiện.

1.4. Buộc Công ty TNHH S1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên thửa đất số 767, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 252, tờ bản đồ số 8), loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Phan Văn N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/3/2011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên ông Trịnh Hoàng Đ ngày 15/3/2016 và thửa đất số 769, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 319, tờ bản đồ số 8), loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Dương Quốc Khánh T và ông Dương Quốc Khánh H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 01/02/2016 để trả lại đất và tài sản trên đất cho bà Trương Thị Bạch L và những người thừa kế theo pháp luật của ông Phan Phước T6 gồm bà Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch Băng T5.

(Vị trí, hiện trạng, diện tích đất và tứ cận các công trình kiến trúc gắn liền trên đất theo Mảnh trích đo địa chính số 275-2023 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện ngày 17/7/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/7/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 1039.2023.VT.HS ngày 08/9/2023 do Công ty Cổ phần T9 thực hiện được đính kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S1 đối với nguyên đơn bà Trương Thị Bạch L về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 10/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của Công ty TNHH S1 là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn A là người đại diện của bị đơn Công ty S1 trình bày: Công ty S1 do ông A đại diện đã trả cho ông T6 một lần số tiền thuê 07 năm của hợp đồng là 600.000.000 đồng do ông T6 yêu cầu trả, do tin tưởng nhau nên khi trả không lập giấy tờ và người của công ty là bà Phạm Thị Hồng N1 với ông N là cha ông T6 chứng kiến. Số tiền trả có chênh lệch một phần nhỏ không đáng kể cũng là do trong mối quan hệ làm ăn, quen biết của hai bên. Ông T6 không đứng tên chủ quyền sử dụng đất mà lại ký hợp đồng cho thuê nên gây thiệt hại nhiều cho Công ty S1, còn những người như ông Đ, ông K, ông T không liên quan đến hợp đồng thuê giữa Công ty S1 với ông T6. Do đó, Công ty S1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà Phan Thị Mỹ P là người đại diện của nguyên đơn bà Trương Thị Bạch L trình bày: Công ty S1 không có trả tiền một lần. Thời điểm dịch Covid năm 2021 thì ông A với ông T6 còn nhắn tin qua lại để hỏi về việc trả tiền thuê. Tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông A trình bày đã trả 588.000.000 đồng, khi lên Tòa án cấp phúc thẩm thì lại trình bày trả 600.000.000 đồng là không thống nhất. Quá trình thuê đất thì ông A gây ảnh hưởng đến sinh hoạt gia đình của ông N là cha ông T6. Đến nay cũng đã hết thời hạn của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Hồng N1 có mặt tại phiên tòa phúc thẩm trình bày: Bà là người làm cùng ông A cho Công ty S1. Bà cùng với ông N có chứng kiến ông A giao 600.000.000 đồng tiền thuê nhà cho ông T6.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Công ty S1 trình bày đã trả một lần tiền thuê mặt bằng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty S1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2019 được ký kết giữa bên cho thuê là ông Phan Phước T6 với bên thuê là Công ty S1 thể hiện ông T6 cho Công ty S1 thuê mặt bằng gồm Quán ăn gia đình + Nhà nghỉ + Karaoke tổng diện tích 2.000m² với giá 7.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 20/11/2019, tiền thuê trả vào ngày 20 hàng tháng, ông T6 nhận cọc 30.000.000 đồng. Tuy hợp đồng không thể hiện địa điểm thuê nhưng được các bên thừa nhận hiện nay là các thửa đất số 767, 769 do anh Đ, anh K, anh T đứng tên GCNQSDĐ. Anh Đ, anh K, anh T không tranh chấp mà đồng ý để nguyên đơn quyết định việc cho thuê. Xét thấy, theo hợp đồng thuê mặt bằng có nội dung thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm được lặp lại hai lần nhưng có một lần ghi đến hạn ngày 20/11/2026, tức đến năm 2026 là 07 năm nhưng cho dù thời hạn thuê 07 năm thì tiền thuê cũng là 588.000.000 đồng chứ không phải 600.000.000 đồng như ông A đại diện Công ty S1 khai tại phiên tòa phúc thẩm. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm thì ông A cũng thừa nhận thời hạn thuê là 05 năm nên ông A cho rằng thời hạn thuê 07 năm là không có căn cứ.

[5] Công ty S1 cho rằng đã trả đủ tiền thuê 01 lần của toàn bộ hợp đồng là 600.000.000 đồng dựa trên yêu cầu của ông T6 và việc trả tiền không lập thành biên nhận do tin tưởng nhau và cung cấp người làm chứng là bà Phạm Thị Hồng N1 là người cùng ông A làm việc cho Công ty S1 có chứng kiến việc giao tiền giữa ông A với ông T6, ngoài ra không có chứng cứ nào khác thể hiện Công ty S1 đã trả số tiền này. Qua lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm thì bà N1 cũng chỉ trình bày có chứng kiến việc giao nhận số tiền 600.000.000 đồng giữa ông A với ông T6. Tuy nhiên, lời khai của bà N1 chỉ được xem là chứng cứ khi phù hợp với các chứng cứ khác.

[6] Hơn nữa, ngoài việc hàng thừa kế thứ nhất của ông T6 không thừa nhận Công ty S1 đã trả tiền một lần mà chỉ thừa nhận Công ty Rượu Hỏa L1 đã trả tiền thuê đến ngày 19/5/2021, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp còn có đoạn tin nhắn trên ứng dụng Zalo thể hiện người thuê quán ông A số điện thoại 0936556606 có nhắn tin với ông T6, trong đó ông T6 nhắn “Giờ em cứ làm theo đúng hợp đồng đi. Anh làm theo hợp đồng thôi, hiện giờ dịch bệnh thì cho em trễ hẹn đóng tiền nha, rồi em tranh thủ đóng tiền cho anh”, ông A nhắn lại “Giờ dịch bệnh đi đâu được mà có tiền. Giờ nó sống chết còn không xong, nhà nước còn phải trợ cấp để sống, khi nào hết dịch bệnh lúc đó sẽ làm có tiền để thanh

toán. Không thì bên anh cứ trừ vào số tiền cọc đi, cho nó thoải mái”. Như vậy, qua đoạn tin nhắn thì cũng thấy rõ ý của ông T6 là đòi tiền thuê của ông A và ông T6 chỉ làm theo hợp đồng (tức là hai bên thỏa thuận trả tiền thuê vào ngày 20 hàng tháng theo Điều 2 của hợp đồng), còn ông A cũng thừa nhận chưa trả tiền và có gợi ý để ông T6 trừ tiền thuê vào tiền cọc nên lời trình bày của bị đơn về việc đã trả tiền thuê một lần của hợp đồng là không có căn cứ.

[7] Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê còn lại tính từ ngày 20/5/2021 đến ngày 20/4/2024 là 245.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty S1 buộc nguyên đơn trả số tiền 588.000.000 đồng.

[8] Về nghĩa vụ trả lại tài sản thuê: Tại Điều 4 của hợp đồng thỏa thuận sau khi hết thời hạn thuê thì Công ty S1 sẽ trả lại tài sản thuê theo hiện trạng ban đầu và thanh toán hết tất cả chi phí phát sinh. Việc Công ty S1 xây dựng vật kiến trúc và trồng cây trên tài sản thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê là không đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Lẽ ra, Công ty S1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại hiện trạng ban đầu nhưng nguyên đơn đồng ý nhận lại công trình xây dựng, cây cối và hoàn trả giá trị cho bị đơn theo chứng thư thẩm định giá đã định là 40.246.089 đồng như án sơ thẩm nhận định là phù hợp. Công ty S1 yêu cầu được nhận lại giá trị tài sản công trình, cây cối là 250.000.000 đồng nhưng không cung cấp được giá trị thực tế của tài sản và nguyên đơn cũng không đồng ý giá trị này nên án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[9] Về yêu cầu của Công ty S1 yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng do đơn phương chấm dứt hợp đồng: Xét thấy, Hợp đồng không thỏa thuận bồi thường thiệt hại khi một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ Điều 428 Bộ luật dân sự thì hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn xuất phát từ Công ty S1 vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng như chậm trả tiền thuê quy định tại Điều 2 của hợp đồng nên yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty S1 là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo Công ty S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty S1 phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH S1.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 428, 472, 480, 481, 482, 615, 651 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 29 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Bạch L đối với bị đơn Công ty TNHH S1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng xác lập ngày 20/11/2019 giữa ông Phan Phước T6 và Công ty TNHH S1.

- Buộc Công ty TNHH S1 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ cho bà Trương Thị Bạch L và những người thừa kế theo pháp luật khác của ông Phan Phước T6 gồm cụ Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch B T5 sau khi khấu trừ số tiền cọc, bồi thường tiền cọc, giá trị cây trồng và các công trình kiến trúc gắn liền trên phần đất thuê với số tiền là 144.753.911 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn chín trăm mười một đồng*).

- Bà Trương Thị Bạch L và những người thừa kế theo pháp luật khác của ông Phan Phước T6 gồm cụ Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch B T5 được quyền sở hữu toàn bộ các cây trồng gồm 01 cây tắc, 04 cây mít, 02 cây xoài, 01 cây sơ ri, 02 cây khế, 02 cây mận, 02 cây mai, 01 cây sung, 05 bụi chuối, 02 cây dừa, 02 cây đu đủ, 03 cây ổi, 03 cây si rô, 06 cây cau và công trình kiến trúc gắn liền trên thửa đất số 767, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 252, tờ bản đồ số 8), loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Phan Văn N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/3/2011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động, chỉnh lý sang tên ông Trịnh Hoàng Đ ngày 15/3/2016 và thửa đất số 769, tờ bản đồ số 2, (thửa mới 319, tờ bản đồ số 8), loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do ông Dương Quốc Khánh T và ông Dương Quốc Khánh H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 01/02/2016 bao gồm: Nhà 1, diện tích đo đạc thực tế là 45,2m²; Nhà tiền chế 2, diện tích đo đạc thực tế là 75,7m²; Hồ cá 3, diện tích xây dựng là 119,4m²; Nhà tiền chế 4, diện tích đo đạc thực tế là 68,1m²; Vườn lan 5, diện tích là 54m²; Nhà tiền chế 6, diện tích đo đạc thực tế là 104,5m²; Nhà 7, diện tích đo đạc thực tế là 157,3m²; Chòi tạm 8, diện tích đo đạc thực tế là 8,2m²; Chòi tạm 9, diện tích đo đạc thực tế là 8,2m²; Nhà 10, diện tích đo đạc thực tế là 14,9m² theo Chứng thư thẩm định giá số 1039.2023.VT.HS ngày 08/9/2023 do Công ty Cổ phần T9 thực hiện.

- Buộc Công ty TNHH S1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên thửa đất số 767, 769, tờ bản đồ số 2 nêu trên để trả lại đất

và tài sản trên đất cho bà Trương Thị Bạch L và những người thừa kế theo pháp luật khác của ông Phan Phước T6 gồm bà Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch B T5.

(Vị trí, hiện trạng, diện tích đất và tứ cận các công trình kiến trúc gắn liền trên đất theo Mảnh trích đo địa chính số 275-2023 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện ngày 17/7/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/7/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 1039.2023.VT.HS ngày 08/9/2023 do Công ty Cổ phần T9 thực hiện được đính kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH S1 đối với nguyên đơn bà Trương Thị Bạch L về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền 1.297.753.911 đồng.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty TNHH S1 phải chịu 37.400.000 đồng, bà Trương Thị Bạch L đã nộp tạm ứng nên Công ty S1 phải nộp 37.400.000 đồng để hoàn trả cho bà L.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Trương Thị Bạch L và những người thừa kế theo pháp luật khác của ông Phan Phước T6 gồm cụ Trần Thị Đ1, anh Phan Phước T2, anh Phan Phước T3, cháu Phan Phước T4, cháu Phan Bạch B T5 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 2.700.000 đồng tạm ứng án phí bà L đã nộp theo các biên lai thu số 0011880, 0011881, 0011882 cùng ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. H3 lại cho bà Trương Thị Bạch L số tiền 2.400.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

- Buộc Công ty TNHH S1 phải chịu 31.237.696 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí Công ty S1 đã nộp theo biên lai thu số 0012287 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Công ty S1 phải nộp thêm 19.237.696 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH S1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà Công ty S1 đã nộp theo Biên lai thu số 0007444 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, Công ty S1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc