

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 163/2025/DS-PT

Ngày 21 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Ông Nguyễn Duy Thuần

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 319/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 133/2025/QĐPT-DS ngày 28/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Mai P; Địa chỉ: B P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc K, sinh năm 1988; Địa chỉ: A H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Ngọc M, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số H Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Bị đơn: Ông Phan Hữu C, sinh năm 1972; Địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bà Lãnh Thị N; Địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh S, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số B H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

1. Ông Võ Đình S1; Địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Hoàng A, sinh năm 2001; Địa chỉ: H H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Đình S1: Ông Phạm Trường T, sinh năm 1959, Luật sư Công ty TNHH L - Chi nhánh B; Địa chỉ: H H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. Ông Trần Quốc K; Địa chỉ: A H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Hữu C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/3/2018 bà Ngô Thị Mai P cho ông Phan Hữu C thuê mặt bằng tại địa chỉ số A N, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích đất là 1400m² thuộc quyền sử dụng của bà P; mục đích thuê: kinh doanh quán cà phê; thời hạn thuê từ ngày 15/4/2018 đến ngày 31/12/2020; giá thuê 10.000.000 đồng/tháng. “Hợp đồng thuê đất” trên là hợp đồng thuê tài sản, bà P đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông C trong một thời hạn nhất định. Hết thời hạn thuê đó, bên thuê phải trả lại bên cho thuê chính những tài sản đã thuê. Hợp đồng thuê đã được thực hiện, ông C đã thừa nhận về việc đã giao kết hợp đồng thuê với bà P.

Từ khi hết thời hạn hợp đồng đến nay, bà P không gia hạn hay ký lại hợp đồng cho thuê này nên và đã nhiều lần yêu cầu ông C bàn giao trả lại mặt bằng và tài sản trên đất nhưng ông C không thực hiện mà vẫn tiếp tục chây ỳ sử dụng cho đến nay, cũng không thanh toán tiền thuê cho bà P. Con bà P là ông Trần Quốc K đã trình báo ra Công an phường T và làm việc với ông C tại trụ sở Công an phường T ngày 08/12/2020 ông C đã đồng ý trả trước một phần số tiền thuê chưa thanh toán là 50.000.000 đồng, còn nợ 220.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông C vẫn không hề thanh toán cho bà P theo cam kết. Như vậy ông C đã vi phạm hợp đồng thuê tài sản.

Bà Ngô Thị Mai P khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Phan Hữu C buộc ông Phan Hữu C phải tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại mặt bằng đã thuê và trả tiền thuê tài sản từ 01/01/2021 đến ngày 27/9/2024 là 448.400.000đ.

Tại đơn yêu cầu và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Hữu C trình bày:

Ngày 22/ 03/2018 tôi có hợp đồng thuê đất của bà Ngô Thị Mai P tại địa chỉ A N, phường T, TP B, tỉnh Đak Lak. Hiện trạng khu đất khi bà P1 cho thuê

bao gồm: Có 1 phòng nhỏ, 1 khu nhà vệ sinh đã xây cấp 4, có 4 trụ gạch, lợp mái tôn khoảng 70m, không có tường bao quanh nằm liền kề nhà vệ sinh; Giá thuê đất và số tài sản trên đất với giá: 10.000.000 đồng /1 tháng (mười triệu đồng/tháng).

Trước khi ký hợp đồng bà P có cung cấp cho tôi giấy tờ nguồn gốc mảnh đất này là do bà P thuê lại của một Nông trường Cà phê (theo tìm hiểu của tôi thì nông trường này đã giải thể rất nhiều năm về trước). Trong hợp đồng thuê đất giữa bà P với Nông trường có thời hạn đến 31/12/2020. Do đó, khi hợp đồng thuê đất và tài sản trên đất được ký kết giữa tôi với bà P, đã được thống nhất thời hạn của hợp đồng là đến ngày 31/12/2020.

Do sau thời gian 31/12/2020 này, hợp đồng thuê đất của bà P với Nông T1 đã hết thời hạn nên giữa tôi với bà P có thỏa thuận bằng miệng, theo đó, tôi vẫn tiếp tục sử dụng đất và tài sản mà tôi đã tự xây dựng trên đất, tôi tiếp tục thanh toán với giá 10.000.000 đồng/tháng như hợp đồng cũ đã thỏa thuận.

Sau khi ký hợp đồng thuê đất tôi dựng nhà tạm bằng sắt (nhà tiền chế), mặt sàn bê tông lót gạch, tường bằng sắt và kính, mái lợp tôn, hệ thống điện nước đầy đủ. Diện tích xây dựng tầng dưới 15m ngang x 40m dài; tầng trên ngang mặt đường diện tích 10 x 20m, phần đuôi ngang tầng trên 15m x 20m, tổng chi phí mua nguyên vật liệu và công thuê gia công là: 1.700.000.000 đồng (Một tỉ bảy trăm triệu đồng).

Sở dĩ phải xây dựng nhà tạm là do thửa đất này trũng thấp hơn mặt đường khoảng hơn 2m, tôi phải gia cố tường và xây dựng nhà tạm tầng dưới (phần trũng được sử dụng để kinh doanh cà phê, giải khát, khiêu vũ; nâng mặt sàn lên bằng mặt đường với diện tích 245m², tầng trên diện tích 245m² tôi cho người khác thuê cùng để sớm thu hồi vốn đầu tư ban đầu.

Trong thời gian dịch bệnh Covid, Nhà nước cấm hoạt động kinh doanh ngành nghề có điều kiện nên bà P đã đồng ý không lấy tiền thuê đất trong thời gian dịch bệnh. Đến ngày 12/4/2022 Nhà nước mới cho hoạt động trở lại, tính từ tháng 04/2022- 31/12/2022, mặc dù sau dịch bệnh hoạt động kinh doanh không hiệu quả, nhưng tôi đã thanh toán cho bà P 50.000.000 đồng, còn nợ lại 3 tháng tương đương 30.000.000 đồng. Tôi đã nhiều lần thương lượng với bà P (K con trai bà P) vì ảnh hưởng dịch bệnh nên chưa có nguồn thu, xin trả chậm lại một thời gian ngắn cụ thể trước tết âm lịch 2023. Bà P không đồng ý và yêu cầu tăng giá tiền thuê, tôi không đồng ý việc tăng giá không có căn cứ vì không được quy định trong hợp đồng thuê. Sau khi tôi không đồng ý việc tăng giá thì bà P nhất quyết đòi lại đất.

Nay bà Ngô Thị Mai P khởi kiện thì đề nghị Toà án giải quyết buộc bà P thanh toán lại cho tôi toàn bộ số tiền tôi đã đầu tư trên đất theo hiện trạng xây dựng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Đình S1 về việc đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu gồm buộc tôi thanh toán lại số tiền đã đầu tư xây dựng trên đất và trả lại số tiền tôi đã nhận thì tôi không đồng ý. Ông S1 thuê lại mặt bằng kinh doanh của tôi nhưng không trả tiền thuê mặt bằng trong thời gian kinh doanh đến nay. Do vậy, đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Võ Đình S1 trả cho tôi số tiền thuê mặt bằng còn nợ từ khi thuê đến ngày xét xử là 285.000.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu độc lập, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu , quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S1 trình bày:

Vì công việc làm ăn kinh doanh buôn bán tôi chủ động tìm kiếm địa điểm thuê để kinh doanh. Tôi thấy địa điểm 185 N, thành phố B phù hợp cho việc kinh doanh buôn bán của tôi. Tôi có liên hệ với Ông Phan Hữu C để thuê mặt bằng. Ngày 29/6/2022 hai bên đã ký hợp đồng thuê mặt bằng căn nhà tại địa chỉ A N, thành phố B; Diện tích thuê là 200m² (10m x 20m); Thời hạn thuê là 60 tháng, giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, thanh toán 06 tháng/ 01 lần.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, tôi đã trả cho ông C số tiền thuê nhà là 105.000.000 vnd (Một trăm lẻ năm triệu đồng), bao gồm 06 tháng tiền nhà + 01 tháng tiền cọc và tiến hành xây dựng mặt bằng để kinh doanh. Tổng số tiền tôi đã đầu tư xây dựng cơ sở là 228.980.000 vnd (Hai trăm hai mươi tám triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng chẵn.).

Tại khoản 2 - Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ghi rõ Bảo đảm quyền cho thuê nhà và cam kết không có bất kỳ một tranh chấp, khiếu nại nào đối với nhà cho bên B thuê. Ngày 20/11/2022 tôi nhận được thông báo của bà Ngô Thị Mai P yêu cầu tôi trả lại mặt bằng và hiện trạng đất. Bà P thông báo bà là chủ sở hữu hợp pháp của lô đất và quán đã xây dựng tạm tại địa chỉ A N, thành phố B. Bà P còn gửi cho tôi một hợp đồng thuê đất được ký ngày 22/03/2018 giữa ông Phan Hữu C và bà Ngô Thị Mai P, nhưng hợp đồng này đã hết thời hạn cho thuê từ ngày 31/12/2020. Sau khi nhận được thông báo tôi có làm việc với ông C cho rõ ràng cụ thể. Ông C nói: “ mọi việc nếu xảy ra tranh chấp thì ông C hoàn toàn chịu trách nhiệm, anh cứ an tâm” nên tôi vẫn tin tưởng. Đến ngày 29/12/2022 tôi nhận tiếp 01 thông báo đề nghị trả mặt bằng của bà Ngô Thị Mai P.

Việc hợp đồng thuê nhà của tôi và ông Phan Hữu C đã có tranh chấp, khiếu nại xảy ra. Do vậy, nay ông Võ Đình S1 yêu cầu:

- Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 29/6/2022 giữa tôi và ông Phan Hữu C
- Buộc ông Phan Hữu C phải thanh toán cho tôi số tiền tôi đã đầu tư sửa chữa sắm trang thiết bị phù hợp điều kiện kinh doanh là: 228.980.000 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng chẵn.)

Ông Võ Đình S1 sửa đổi bổ sung yêu cầu độc lập: Đề nghị Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 29/6/2022, buộc ông Phan Hữu C phải thanh toán số tiền đã đầu tư sửa chữa sắm trang thiết bị phù hợp điều kiện kinh doanh theo giá trị tại thời điểm định giá là: 105.699.737 đồng; buộc ông Phan Hữu C trả lại số tiền thuê đất mà ông Võ Đình S1 đã giao là 105.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng: Điều 472, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự
- Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Mai P.
Buộc ông Phan Hữu C có nghĩa vụ thanh toán số tiền 140.000.000 đồng cho bà Ngô Thị Mai P.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Mai P đối với số tiền 308.400.000 đồng.

Buộc ông Phan Hữu C tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản đã xây dựng trên đất (Không bao gồm phần nhà có kết cấu móng xây đá học, tường xây gạch kết hợp khung kính, trần thạch cao, nền láng ximang kết hợp lát sàn ván gỗ gắn liền khu nhà vệ sinh phía dưới tầng hầm) và trả lại cho bà Ngô Thị Mai P toàn bộ phần diện tích đất đã thuê tại số A N, phường T, thành phố B theo Hợp đồng thuê đất ngày 22/3/2018.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Võ Đình S1.

Tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 29/6/2022 giữa ông Phan Hữu C với ông Võ Đình S1.

Buộc ông Võ Đình S1 tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản của ông Võ Đình S1 trên phần căn nhà tại địa chỉ A N, phường T, thành phố B (Hiện trạng là Quán phở Bát Đ) và trả lại cho ông Phan Hữu C phần căn nhà này để ông Phan Hữu C tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, giao trả lại mặt bằng cho bà Ngô Thị Mai P.

Bác yêu cầu của ông Võ Đình S1 về việc buộc ông Phan Hữu C trả số tiền thuê mặt bằng đã nhận là 105.000.000 đồng và tiền sửa chữa xây dựng lại quán là: 105.699.737 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phan Hữu C.

Buộc ông Võ Đình S1 có nghĩa vụ trả cho ông Phan Hữu C số tiền thuê nhà là 285.000.000 đồng.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu C về việc buộc bà Ngô Thị Mai P trả số tiền chi phí xây dựng tài sản trên đất là 523.346.169 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2024, ông Phan Hữu C kháng một phần bản án sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo hướng giữ nguyên hiện trạng công trình và buộc phía nguyên đơn phải hoàn trả giá trị còn lại của tài sản đã được xây trên đất cho ông.

Ngày 09/10/2024, ông Võ Đình S1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Ông đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông phải trả tiền thuê tài sản cho ông Phan Hữu C và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của tôi.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quốc K vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Phan Hữu C và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Hoàng A đều giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn ông Phan Hữu C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Hữu C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S1; Giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Hữu C, ông Võ Đình S1 làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc đất: Thửa đất tại số A N có nguồn gốc của Công ty C1. Công ty ký hợp đồng giao khoán cho ông Vũ Quang T2. Sau đó, ông Vũ Quang T2 chuyển nhượng hợp đồng giao khoán này cho bà Ngô Thị Mai P.

[2.2]. Xét đơn kháng cáo của ông Phan Hữu C Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án tất cả các bên đương sự đều thừa nhận: Ngày 22/3/2018, bà Ngô Thị Mai P cho ông Phan Hữu C thuê lại mặt bằng của toàn bộ phần diện tích đất này, mục đích thuê để kinh doanh quán cà phê, thời hạn thuê từ 15/4/2018 đến ngày 31/12/2020; giá thuê 10.000.000 đồng/tháng. Ngày 29/6/2022, ông Phan Hữu C và ông Võ Đình S1 đã ký hợp đồng thuê một phần mặt bằng là căn nhà có địa chỉ 185 N có diện tích 200m² kinh doanh quán phở.

Xét việc giao kết hợp đồng giữa bà P, ông C, ông S1 Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất trên có nguồn gốc của Công ty C1. Hiện nay, tài sản đã được giao về cho địa phương quản lý. Xong địa phương vẫn tạo điều kiện cho các hộ dân sử dụng, khai thác công năng như từ trước đến nay đang sử dụng và chưa có văn bản nào buộc các bên chấm dứt thực hiện việc sử dụng, khai thác các công năng của phần diện tích đất này.

Tại điểm 2.5 khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê giữa bà P và ông C quy định: “ông Phan Hữu C được quyền cho người khác thuê lại tài sản”. Các giao dịch giữa các bên được thực hiện xuyên suốt trong quá trình giao kết cho đến nay. Quá trình ông Phan Hữu C cho ông Võ Đình S1 thuê, bà Ngô Thị Mai P không có ý kiến gì cũng như không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc không đồng ý việc ông Phan Hữu C cho ông Võ Đình S1 thuê một phần tài sản đã xây dựng trên đất thuê của bà P. Cho đến nay, các đương sự đều xác định không đồng ý tiếp tục

thực hiện việc cho thuê tài sản nữa. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng thuê đã ký kết giữa các bên là phù hợp.

Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê giữa bà Ngô Thị Mai P với ông Phan Hữu C quy định: “*Khi hết hạn hợp đồng mà hai bên không tiếp tục ký hợp đồng mới thì bên B phải trả lại đất cho bên A ngay khi chấm dứt hợp đồng. Bên B có thời hạn 30 ngày để dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình và phải trả lại mặt bằng cho bên A*”. Tại khoản 3 Điều 6 quy định: *Trong mọi trường hợp chấm dứt hợp đồng, kể cả trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hay trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên B có thời hạn 30 ngày để dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình trước khi trả lại đất cho bên A*”

Tại khoản 7 Điều 5 của Hợp đồng thuê giữa ông Phan Hữu C với ông Võ Đình S1 quy định: “*Bên thuê có quyền sửa chữa, bảo dưỡng và chi phí do bên thuê chịu trách nhiệm thanh toán*”. Ngoài ra, các bên không có thoả thuận nào khác về việc khi chấm dứt hợp đồng thuê thì bên cho thuê phải trả lại phần giá trị mà bên thuê đã đầu tư xây dựng.

Do hết thời hạn thuê ông C vẫn chưa trả lại nhà và đất cho bà P là vi phạm nghĩa của bên thuê. Do vậy, cần buộc ông Phan Hữu C và ông Võ Đình S1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đã tạo dựng trên đất và trả lại hiện trạng mặt bằng tại thời điểm thuê và không buộc bên cho thuê phải bồi thường chi phí xây dựng là phù hợp.

[2.3]. Xét đơn kháng cáo của ông S1 Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 29/6/2022 ông Phan Hữu C và ông Võ Đình S1 đã ký hợp đồng thuê mặt bằng căn nhà tại địa chỉ A N, thành phố B; diện tích thuê là 200m² (10m x 20m); thời hạn thuê là 60 tháng, giá thuê là 15.000.000 đồng/ tháng, thanh toán 06 tháng/01 lần.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, ông S1 và ông C đều thừa nhận ông S1 đã trả cho ông C số tiền thuê nhà là 105.000.000 đồng, bao gồm 06 tháng tiền nhà + 01 tháng tiền cọc và tiến hành xây dựng bằng kinh doanh để kinh doanh. Tổng số tiền ông S1 đã đầu tư xây dựng cơ sở là 228.980.000 đồng.

Xét hợp đồng thuê nhà giữa ông Võ Đình S1 và ông Phan Hữu C Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thuê nhà ngày 29/6/2024 giữa ông S1 và ông C vi phạm về hình thức, không được công chứng chứng thực hợp pháp. Nay ông C và ông S1 đều có yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 29/6/2022 giữa ông Võ Đình S1 và ông Phan Hữu C là có căn cứ.

Ông C cho rằng tháng 2/2023 đến hạn thanh toán tiền thuê nhưng ông S1 không chịu thanh toán tiếp tiền thuê nhà. Còn phía ông S1 xác định ngày 20/11/2022 ông S1 nhận được thông báo của bà Ngô Thị Mai P yêu cầu ông S1

đã trả lại mặt bằng và hiện trạng đất. Bà P thông báo bà là chủ sở hữu hợp pháp của lô đất và quán đã xây dựng tạm tại địa chỉ A N, thành phố B. Bà P còn gửi cho ông S1 một hợp đồng thuê đất được ký ngày 22/03/2018 giữa ông Phan Hữu C và bà Ngô Thị Mai P, nhưng hợp đồng này đã hết thời hạn cho thuê từ ngày 31/12/2020. Đến ngày 29/12/2022 ông S1 nhận tiếp 01 thông báo đề nghị trả mặt bằng của bà Ngô Thị Mai P. Như vậy, ông C đã vi phạm khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà về việc đảm bảo quyền thuê nhà cho bên B (ông S1) dẫn đến hai bên xảy ra tranh chấp.

Ông S1 cho rằng khi thuê lại phần quán phở thì ông S1 đã sửa chữa lại số tiền 228.980.000 đồng: Làm la phong, nền mới, lát gạch đá hoa, làm lại nhà vệ sinh, vách ngăn, chạy điện nước. Phía bị đơn không đồng ý với ý kiến của ông S1 cho rằng khi ông S1 về có làm lại la phong và khu nhà vệ sinh. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện Phần 3 Phần nhà nền xi măng (quán phở) có diện tích 89,3m² nên cần buộc ông S1 phải tháo dỡ di dời toàn bộ các tài sản xây dựng trên diện tích đất này và trả lại cho ông Phan Hữu C phần căn nhà này để ông C trả lại mặt bằng cho bà P.

Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 27/9/2024 thể hiện hiện nay ông S1 vẫn kinh doanh quán P2. Do đó, yêu cầu tính tiền thuê nhà ông C là có căn cứ nên cấp sơ thẩm buộc ông S1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông C số tiền thuê nhà 285.000.000 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của ông Phan Hữu C và ông Võ Đình S2 là không có căn cứ để xem xét mà cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Hữu C, ông Võ Đình S1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Hữu C; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Về án phí dân sự Phúc thẩm:

Ông Phan Hữu C phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án

phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông C đã nộp theo các Biên thu số AA/2023/0013754 ngày 14/10/2024 tại Chi cục thi án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Võ Đình S1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Đào Hoàng A đã nộp thay theo Biên thu số AA/2023/0013857 ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND T.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS T.p Buôn Ma Thuột;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

Nơi nhận:

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND T.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS T.p Buôn Ma Thuột;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị My My