

Bản án số: 204/2024/DS-PT

Ngày 11 - 4 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản và yêu cầu bồi thường
thiệt hại về 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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2024/QĐ-PT ngày 18/3/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Giang T, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ C, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/3/2024), có mặt.

2. Ông Trần Hữu N, sinh năm 1978; địa chỉ: số I, đường H, tổ G, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt

3. Ông Dương Nhật T2, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau; địa chỉ liên hệ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Kiều Nhân H, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

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

1. Văn phòng C; địa chỉ: số A, đường Đ, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Sinh V – Trưởng văn phòng, có yêu vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1950; địa chỉ: tổ D, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp của bà Q: Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1950; địa chỉ: tổ D, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023), có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Bá T4, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Đoàn Ngọc T5, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ C, khu phố H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Hoàng T6; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Võ Bá T7, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Đặng Thị Thu S, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ D, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Lê Thị T8, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, khu phố G, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

8. Ông Bé Việt H1, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 03/5/2021, ông Nguyễn Giang T và bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H ký hợp đồng thuê mặt bằng đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Từ khi ông T thuê mặt bằng của bà T3, ông H thì ông T đã đầu tư xây dựng công trình và trồng các cây trồng trên đất để mở quán cà phê 106 (còn gọi là quán cà phê 106 I). Để xây dựng thì ông T đã thuê người làm, ông T tự mua

nguyên vật liệu... ông T đã cung cấp hóa đơn cho Tòa án. Đến tháng 10/2021, ông T khai trương quán cà phê 106 nhưng do công việc bận nên ông T đã cho bà T3, ông H mượn quán để kinh doanh và để quán được hoạt động xuyên suốt. Khi nào giải quyết xong công việc, ông T thông báo thì bà T3, ông H phải trả lại quán cho ông T. Tuy nhiên, ông T đã nhiều lần thông báo nhưng bà T3, ông H vẫn không giao lại quán cà phê 106 cho ông T. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông Nguyễn Giang T và bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H ngày 03/5/2021

- Buộc bà Nguyễn Thị T3 và ông Kiều Nhân H phải giao lại toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất 103, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Giang T. Công trình đầu tư, xây dựng trên đất được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá đã được Công ty cổ phần T9 thẩm định. Ông T sẽ tự nguyện di dời các công trình đầu tư, xây dựng trên đất.

- Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị T3 và ông Kiều Nhân H phải bồi thường cho ông Nguyễn Giang T số tiền 145.000.000 đồng thì ông T xin rút yêu cầu này.

Nguyên đơn không có ý kiến với câu độc lập của bà Trần Thị Q với bà Nguyễn Thị T3 và ông Kiều Nhân H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Ngày 27/4/2021, bà T3 ký hợp đồng thuê mặt bằng viết tay với bà Q. Ngày 05/5/2021, bà T3 và bà Q ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Bà Q đã thu trước của bà 03 tháng tiền thuê với số tiền 19.500.000 đồng. Đến ngày 03/5/2021, bà T3 ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Giang T nội dung hợp đồng để ông T thuê mở quán cà phê theo mẫu hợp đồng thuê mặt bằng mà bà có sẵn. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng này mục đích là bà nhờ ông T làm quán cà phê 106 (còn gọi là cà phê 106 I), đứng ra mua nguyên vật liệu và thuê người làm cho bà T3, bà T3 nấu cơm cho ông T và các con của ông T ăn. Quá trình ông T làm quán 106 cho bà T3 thì làm hết bao nhiêu tiền, đến hạng mục nào ông T đều báo cáo để bà T3 đưa tiền cho ông T mua nguyên vật liệu và thanh toán cho công thợ. Đối với hợp đồng thuê thửa đất của bà Trần Thị Q do từ tháng 11/2021 làm ăn khó khăn nên bà T3 chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho bà Q. Bà T3 đã gặp trao đổi trực tiếp với bà Q là sẽ thanh toán mỗi ngày 200.000 đồng cho bà Q nhưng bà Q không đồng ý. Sau đó, bà T3 đến gặp bà Q để tiếp tục thanh toán theo hợp đồng nhưng bà Q không đồng ý nhận tiền mà đơn phương hủy hợp đồng.

Nay, bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì số tiền đầu tư mở quán cà phê 106 là của bà T3. Đối với yêu cầu độc lập của bà Q thì bà T3 không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q trình bày: Ngày 27/4/2021, bà Trần Thị Q ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà Nguyễn Thị T3, theo đó bà T3 thuê của bà Q thửa đất số 103, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, thời hạn 05 năm (từ 30/7/2021 đến 30/7/2026) giá thuê 6.500.000 đồng/tháng. Bà T3 đã thế chân cho bà Q 03 tháng tiền thuê là 19.500.000 đồng. Đến ngày 05/5/2021, bà Q và bà T3 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng: 02819, quyền số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Từ khi thuê đến tháng 11/2022, bà T3 thanh toán tiền đầy đủ cho bà Q. Sau đó thì không trả nữa. Việc bà T3 ký hợp đồng thuê thửa đất trên với ông Nguyễn Giang

T lúc nào bà Q không biết, không thông báo cho bà Q, bà Q không đồng ý với việc bà T3 và ông T ký hợp đồng thuê thửa đất của bà Q. Bà Q có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng: 02819, quyền số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 05/5/2021 giữa bà Trần Thị Q và Nguyễn Thị T3;

- Hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 27/4/2021 được ký kết giữa bà Trần Thị Q và Nguyễn Thị T3;

- Buộc bà Nguyễn Thị T3 phải thanh toán số tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán cho bà Q kể từ ngày 30/11/2022 đến ngày 26/9/2023, tương đương 6.500.000 đồng/tháng x 10 tháng = 64.133.000 đồng, bà Q đồng ý căn trừ số tiền 19.500.000 đồng tiền thế chân của bà T3, buộc bà T3 phải thanh toán cho bà Q 44.633.000 đồng.

- Bà Q không đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản công trình xây dựng, cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá cho bà T3 hay ông T vì bà T3 vi phạm nghĩa vụ không thanh toán hợp đồng thuê đất cho bà, tài sản trên đất của ai thì yêu cầu di dời ra khỏi thửa đất số 103 của bà Q.

Tại Công văn số 102/CV-VPCC ngày 09/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày ý kiến: Bà Nguyễn Thị T3 yêu cầu công chứng và nộp hồ sơ, công chứng viên kiểm tra hồ sơ, xét thấy hồ sơ của bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị T3 cung cấp là đầy đủ, hợp pháp nên đã tiếp nhận và tiến hành thụ lý. Bà Trần Thị Q và Nguyễn Thị T3 đã tự đọc, kiểm tra nội dung bản hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Sau khi đọc xong, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng đã ký và điền chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm công chứng Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Do đó, tài sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng: 02819, quyền số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) chứng nhận ngày 05/5/2021 giữa bà Trần Thị Q và Nguyễn Thị T3 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc bận nên Văn P công chứng Đoàn Sinh Viên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Bá T4 trình bày: Ông T4 có làm quán cho ông Nguyễn Giang T khoảng đầu năm 2021 gồm: xây nhà vệ sinh, nhà pha chế cà phê, sân vườn, nền chòi của quán C2, số tiền khoảng 110.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Đoàn Ngọc T5 trình bày: Ông Ngọc T5 làm thuê cho ông Nguyễn Giang T, làm quán cà phê 106 mới tại đường B, tổ C, khu phố B, thị trấn P Ông Ngọc T5 nhận làm phần sắt và tôn cho quán 106 mới của nguyên đơn với số tiền 109.000.000 đồng. Thời gian hoàn thành khoảng tháng 10/2021.

Người làm chứng bà Phạm Thị Hoàng T6 trình bày: Bà T6 là chủ cửa hàng S1. Khoảng thời gian từ tháng 8/2021 đến tháng 9/2021, bà T6 có bán các mặt hàng: đồ sắt, ống nước, điện gia dụng, đồ nhựa, vật tư, thiết bị điện cho ông Nguyễn Giang T, với tổng số tiền: 84.380.000 đồng, cụ thể các lần như sau: ngày 15/8/2021 số tiền 17.625.000 đồng; ngày 12/9/2021 số tiền 13.165.000 đồng; ngày 17/9/2021 số tiền 42.190.000 đồng;

ngày 30/9/2021 số tiền 11.400.000 đồng. Các lần ông T mua hàng thì được bà T6 giao đến địa chỉ: đường B, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là quán C2). Ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền 84.380.000 đồng mua đồ sắt, ống nước, điện gia dụng, đồ nhựa, vật tư, thiết bị điện cho bà T6.

Người làm chứng ông Võ Bá T7 trình bày: Trước đây ông T7 thi công nhôm, kính cho quán cà phê của ông T đối với các hạng mục nhôm và kính của quán C2, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với tổng số tiền 14.227.000 đồng.

Người làm chứng bà Đặng Thị Thu S trình bày: Bà S bán vật liệu xây dựng cho ông T để xây dựng quán C2 - đường B, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với tổng số tiền 185.050.000 đồng.

Người làm chứng bà Lê Thị T8 trình bày: Ông T có mua sắt thép của bà T8 để xây dựng quán C2 - đường B, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với tổng số tiền 291.032.000 đồng.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông Đông khoan giếng và bán máy bơm cho ông T để ông T xây dựng quán cà phê 106 – đường B, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với tổng số tiền 5.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Bé Việt H1 trình bày: Ông H1 có thi công các hạng mục mặt dựng, bảng, công A cho ông T tại quán C2, đường B, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với tổng số tiền 110.000.0000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Giang T với bị đơn bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 145.000.000 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Giang T với bị đơn bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H.

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 03/5/2021 giữa ông Nguyễn Giang T với bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H.

Giao cho ông Nguyễn Giang T được di dời tài sản, công trình, xây dựng trên đất thửa số 103, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Gồm có: mái che, chòi tôn; nhà tạm xây tường gạch, mái tôn; cửa công; trụ công; 03 cây xoài; 02 cây mít; 01 cây sơ ri; 86 cây trà bà các loại; 18 cây tre trúc; 200 cây phát tài. (thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần T9 thực hiện).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T3.

- Tuyên bố hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị T3 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) ngày 05/5/2021, có số công chứng: 02819, quyển số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 27/4/2021 giữa bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị T3.

- Buộc bà Nguyễn Thị T3 phải thanh toán cho bà Trần Thị Q số tiền 44.633.000 đồng (bốn mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Giang T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T3 trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Bị đơn ông Kiều Nhân H, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Đ1 Sinh Viên đại diện và những người làm chứng gồm: ông Nguyễn Bá T4, ông Đoàn Ngọc T5, bà Phạm Thị Hoàng T6, ông Võ Bá T7, bà Đặng Thị Thu S, bà Lê Thị T8 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H bồi thường thiệt hại số tiền 145.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Trần Thị Q đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 925m² thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01841 ngày 22/5/2005.

Ngày 27/4/2021, bà Trần Thị Q ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị T3 thuê mặt bằng đối với quyền sử dụng đất nói trên, thời hạn 05 năm (từ 30/7/2021 đến 30/7/2026), giá thuê là 6.500.000 đồng/tháng. Bà T3 đã trả đặt trước cho bà Q 03 tháng tiền thuê là 19.500.000 đồng. Ngày 05/5/2021, bà Q và bà T3 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) số công chứng: 02819, quyền số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Điều 6 của hợp đồng xác định: bên B (bên thuê-

Nguyễn Thị T3) có nghĩa vụ: không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A (bên cho thuê-Trần Thị Q) đồng ý bằng văn bản.

Ngày 03/5/2021, bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H ký hợp đồng cho ông Nguyễn Giang T thuê lại mặt bằng mà bà T3 thuê của bà Q. Theo chứng cứ các đương sự cung cấp thể hiện thì việc bà T3, ông H cho ông T thuê lại mặt bằng (quyền sử dụng đất) đối với thửa đất 103, tờ bản đồ số 37 nhưng không thông báo cho bà Q biết. Bà T3, ông H cho ông T thuê lại mặt bằng khi chưa có sự thỏa thuận văn bản của bà Q là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà T3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả tiền thuê đất cho bà Q từ tháng 12/2022, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Q về việc hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng: 02819, quyển số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) chứng nhận ngày 05/5/2021 giữa bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị T3; hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 27/4/2021 giữa bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị T3 và buộc bà T3 phải trả tiền thuê chưa thanh toán là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy, Hợp đồng thuê mặt bằng đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được ký kết giữa ông Nguyễn Giang T và bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H vi phạm điều kiện như nhận định tại mục [2.1] nên hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông Nguyễn Giang T và bà Nguyễn Thị T3, ông Kiều Nhân H được ký kết ngày 03/5/2021 không thể tiếp tục thực hiện. Về công trình xây dựng, đầu tư trên đất được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần T9 thực hiện có tổng giá trị 832.588.000 đồng. Nguyên đơn, bị đơn thừa nhận các công trình xây dựng, đầu tư trên đất là do nguyên đơn trực tiếp thuê người, mua nguyên vật liệu, chi trả tiền công. Bị đơn bà T3 cho rằng bà T3 đã đưa tiền cho nguyên đơn để thanh toán tiền công, mua vật liệu để xây dựng vào quán cà phê nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Những người làm chứng trong vụ án đều xác định, nguyên đơn là người mua vật liệu, thuê nhân công trong quá trình xây dựng nên căn cứ để xác định các công trình xây dựng, đầu tư trên đất là do nguyên đơn thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt thuê mặt bằng giữa nguyên đơn với bị đơn, giao tài sản, công trình xây dựng, đầu tư trên đất cho nguyên đơn, nguyên đơn được di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng, đầu tư trên đất là có căn cứ.

[2.3] Bị đơn bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T3.

[2.4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T3.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T3 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005501 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính - Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ