

Bản án số: 90/2024/DS-PT

Ngày 16 - 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 TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành;

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Kỳ;

Ông Trần Nam Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 09-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Xuân Huy H, sinh năm 1998; cư trú tại: Ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai;

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 13-9-2019):** Ông Dương Đức V, sinh năm 1992; cư trú tại: Số B, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà **Lê Thị H1**, sinh năm 1968; cư trú tại: **Tổ E, đường B, Khu phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai**; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Sỹ B**, sinh năm 1965;
2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964;
3. Ông **Nguyễn Tuấn A**, sinh năm 1988;
4. Bà **Nguyễn Thị Thu D**, sinh năm 1997;
5. Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1988;
6. Cháu **Nguyễn Trần Ngọc L1**, sinh năm 2008;
7. Cháu **Nguyễn Sỹ T1**, sinh năm 2015.

Người đại diện theo pháp luật của các cháu **Nguyễn Trần Ngọc L1** và **Nguyễn Sỹ T1**: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1988; cùng cư trú tại: **Số B, đường P, Khu phố E, thị trấn T, tỉnh Đồng Nai**; có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Nguyễn Xuân Huy H** và bị đơn bà **Lê Thị H1**.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà **Nguyễn Xuân Huy H** trình bày:

Do có nhu cầu cần thuê quán để kinh doanh, vào ngày 09/9/2019, bà **Nguyễn Xuân Huy H** có ký hợp đồng thuê quán với bà **Lê Thị H1**, thuê 01 ki-ô có chiều ngang 5m x chiều dài 15m thuộc 01 phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 41, **thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai**; với giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê là 03 năm; tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thuê quán ngày 09/9/2019, bà **H** đã giao tiền cọc cho bên cho thuê (bà **H1**); sau khi nhận quán, bà **H** tiến hành sửa chữa quán thì bà **H1** không cho sửa chữa; bà **H1** cho rằng trong hợp đồng thuê đã thỏa thuận là khi sửa chữa không được đục đẽo hai bức tường của chủ đất (vì đất này là do bà **H1** thuê lại của bà **Nguyễn Thị L**). Nhưng thực chất trong bản hợp đồng của bà **H** giữ lại không có nội dung này, nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 15/8/2022, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu đòi với tiền bồi thường và tiền nhân công vận chuyển vật liệu xây dựng để sửa chữa quán là 42.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả

lại số tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng và không yêu cầu tiền lãi đối với số tiền trên.

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê quán ngày 09/9/2019 với bị đơn; yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và không yêu cầu tiền lãi đối với số tiền trên.

## 2. Bị đơn bà **Lê Thị H1** trình bày:

Nguyên đơn bà **Nguyễn Xuân Huy H** và bị đơn bà **Lê Thị H1** có giao kết hợp đồng cho thuê quán ngày 09/9/2019. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng nguyên đơn đã không thực hiện đúng theo như trong thỏa thuận trong hợp đồng thuê quán ngày 09/9/2019; cụ thể, trong hợp đồng thuê quán ngày 09/9/2019 mà bị đơn đang giữ có thỏa thuận là khi sửa quán, nguyên đơn sẽ không được đục đẽo 2 bức tường trong quán; tuy nhiên, nguyên đơn vẫn tiến hành đục đẽo bức tường của chủ đất, nên bị đơn không cho đục bức tường chứ không phải là ngăn cấm sửa chữa quán; từ đó, hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng cho thuê quán nêu trên nhưng không đồng ý trả tiền cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) cho nguyên đơn.

## 3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

### 3.1. Bà **Nguyễn Thị L** trình bày:

Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 41, **thị trấn T, huyện T** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp (đổi) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 451592 cho hộ ông **Nguyễn Sỹ B** (chồng bà **L**) ngày 21/3/2019. Ngày 12/2/2018, bà **L** có cho bà **Lê Thị H1** thuê 01 phần thửa đất trên; mục đích thuê là ở và buôn bán; thời hạn thuê là 05 năm; giá thuê năm thứ nhất 4.000.000 đồng/tháng; từ năm thứ hai trở đi thì giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê đất không công chứng chứng thực. Việc bà **H1** cho bà **H** thuê lại thì bà không biết và bà cũng không có ý kiến gì; đồng thời, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà **L** có đơn xin vắng mặt, không tham gia phiên tòa, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đều không có bản tự khai, không có yêu cầu độc lập trong vụ án; đồng thời, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

#### *4. Quyết định của cấp sơ thẩm:*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 09-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Xuân Huy H đối với bà Lê Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Chấm dứt hợp đồng cho thuê quán ngày 09/9/2019.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân Huy H về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại và tiền nhân công sửa chữa quán” đối với bị đơn bà Lê Thị H1.

- Buộc bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Xuân Huy H số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

#### *5. Kháng cáo:*

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*6. Phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

##### *6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:*

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

##### *6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:*

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa, các văn bản tố tụng đã được tổng đạt hợp lệ, một số đương sự không có kháng cáo có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tố tụng:

- “Giấy ủy quyền” giữa bà Nguyễn Xuân Huy H với ông Dương Đức V, được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 13-9-2019, thời hạn ủy quyền được ghi “từ ngày 13 tháng 9 năm 2019 đến khi vụ án được giải quyết xong theo quy định của pháp luật” (bút lục số 4 và 5). Giấy ủy quyền này nộp kèm hồ sơ khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom thụ lý số: 346/2019/TLST-DS ngày 16-12-2019. Ngày 24-6-2020, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số: 54/2020/QĐST-DS, quyết định này sau đó đã có hiệu lực pháp luật; do đó, vụ án kết thúc, văn bản ủy quyền nêu trên cũng đã hết thời hạn để tham gia tố tụng tại Tòa án. Khi thụ lý lại vụ án này, nguyên đơn nộp lại giấy ủy quyền nêu trên kèm hồ sơ khởi kiện mới, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và thụ lý giải quyết là không phù hợp.

- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu: “buộc bà Lê Thị H1 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của tôi là 40.000.000 đồng” (bút lục số 12). Theo trình bày của các bên đương sự trong hồ sơ vụ án đều thể hiện số tiền 40.000.000 đồng là tiền đặt cọc, để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng cho thuê bất động sản (thuê quán). Điều này thể hiện nguyên đơn tranh chấp số tiền đã đặt cọc; bị đơn không có yêu cầu phản tố; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết số tiền nguyên đơn phải trả do thuê quán là không đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại “Đơn khiếu nại” ngày 31-10-2023 (bút lục số 186), bị đơn bà Lê Thị H1 có nêu vấn đề được lấy 07 tháng tiền thuê quán; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vấn đề này; đồng thời, cũng không hướng dẫn bà H1 thực hiện thủ tục phản tố là có thiếu sót.

- Theo bản tường trình ghi âm do nguyên đơn cung cấp (bút lục số 175), nội dung ghi lại cuộc nói chuyện giữa ông Huỳnh Phương Đ (chồng nguyên đơn) với bị đơn bà Lê Thị H1, trong nội dung có đề cập đến việc thuê quán và bỏ tiền ra sửa quán; tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa triệu tập ông Đ lấy lời khai, để xem xét đưa ông Đ tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[3] Về nội dung:

Quan hệ cho thuê đất giữa bà Nguyễn Thị L với bà Lê Thị H1, quan hệ cho thuê quán giữa bà Lê Thị H1 với bà Nguyễn Xuân Huy H, về mặt bản chất đều liên quan đến việc cho thuê và cho thuê lại quyền sử dụng đất; do đó, cần phải thu thập các tài liệu chứng cứ liên quan đến trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng cấp sơ thẩm chưa thực hiện, cụ thể: Điều 64 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; khoản 5 Điều 14 Thông tư số: 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ T2 hướng dẫn về khoản 1 Điều 64 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP khoản 6 Điều 2 Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; khoản 2 Điều 7 Thông tư số: 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T2...

[4] Kết luận:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập tài liệu chứng cứ theo các quy định nêu trên mà không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm; do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Không chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 09-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

2. Chuyên toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm mà họ đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, cụ thể:

- Bà Nguyễn Xuân Huy H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số: 0007853 ngày 24 tháng 11 năm 2023;

- Bà Lê Thị HI 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số: 0007849 ngày 23 tháng 11 năm 2023.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom;
- Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bom;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự và VP.

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

**Đã ký và đóng dấu**

**Nguyễn Văn Thành**