

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 99/2023/DS-PT
Ngày 17-03-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất, đòi tài sản

**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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Khải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1970 (chết ngày 12/9/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1951;

2. Bà Nguyễn Thanh Kim P, sinh năm 1996;

3. Bà Nguyễn Thanh Kim P1, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo các hợp đồng uỷ quyền số 1.655, 1.650, 1.656 cùng ngày 23/02/2022).

- *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: tỉnh lộ C, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Dương Duy P, sinh năm 1982; địa chỉ: tỉnh lộ C, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Long An

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 16/11/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Anh T, Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

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

1. Bà Lê Thị Bích V, sinh năm 1974; địa chỉ: Tỉnh lộ C, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Văn phòng Công chứng Võ Minh T; địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng: ông Võ Minh T, Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo*: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N, Nguyễn Thanh Kim P, Nguyễn Thanh Kim P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28 tháng 12 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ngày 01/9/2017, bà T và ông T có ký với nhau hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/2003, diện tích 685m², thời gian thuê là 20 năm kể từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/9/2037; giá thuê 13.000.000đ/tháng; mục đích thuê: kinh doanh may mặc, ảnh viện, mỹ phẩm, văn phòng phẩm, Spa, ăn uống, giải khát, rượu bia, cho thuê đồ cưới, uốn tóc, điện gia dụng, bất động sản, cầm đồ, bãi giữ xe... Khi thuê, trên đất có 01 quán nhậu lợp lá, 01 nhà tiền chế. Sau khi thuê, ông T tiến hành sửa chữa công trình xây dựng trên đất có hiện trạng như hiện nay.

Khi ký hợp đồng ngày 01/9/2017, bà T chưa bàn giao mặt bằng. Người thuê cũ là bà T1 và ông T2 chưa trả nhà số 01 nên bà T chưa bàn giao căn nhà này cho ông T. Lúc đó, ông T và bà T thỏa thuận là không tính tiền thuê mà đến 01/2018, khi bà T1 và ông T2 dọn đi mới bắt đầu tính tiền thuê. Chứng cứ thể hiện là bà T có đơn thừa bà T1 và ông T2 vào ngày 04/11/2017.

Đến tháng 02/2018, bà T mới thu tiền lần đầu tiên và có bớt tiền thuê cho ông T 01 tháng (tháng 4) những tháng còn lại ông T đóng tiền thuê đầy đủ. Từ tháng 8/2018 đến tháng 10/2018, ông T bị bệnh nên chưa đóng tiền thuê kịp theo hợp đồng. Cuối tháng 9/2018, bà V có đem tiền đến đóng tiền thuê đất nhưng bà T không nhận. Ngày 07/10/2018, ông T đưa 39.000.000đ cho bà V qua đóng tiền thuê cho bà T nhưng bà T tiếp tục không nhận. Đến 08/10/2018, ông T và bà V có nhờ Trưởng khu phố là bà C xác nhận sự việc này. Bà C có điện thoại cho bà T để xác nhận sự việc.

Hơn 03 năm, ông T đã đầu tư xây dựng nhà làm việc, nhà kho, đầu tư máy móc, thiết bị, chai lọ, nhãn hiệu, nhưng vẫn chưa hoạt động được gây ảnh hưởng đến tinh thần, sức khỏe, quyền lợi hợp pháp đến việc kinh doanh và tài sản của ông T, ông T không tạo ra lợi nhuận, không ký kết hợp đồng với đối tác, với người lao động do bà T gây ra, ông T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T vào ngày 01/9/2017 và ngày 21/9/2017; buộc bà T bồi thường thiệt hại với số tiền 1.000.000.000đồng, hoàn trả số tiền đặt cọc 20.000.000đồng, hoàn trả tiền thuê đất trong 06 tháng là 78.000.000đồng; hoàn trả tiền làm nhà kho và máng xối là 5.000.000đồng; tiền lãi tính từ ngày 01/9/2017 đến ngày 31/12/2020 là 372.000.000đồng, tổng số tiền ông T yêu cầu bà T thanh toán là 1.475.000.000đồng.

Ngày 12/9/2021, ông T chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T gồm bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P và bà Nguyễn Thanh Kim P1 tiếp tục yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng và phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T do bà T đã vi phạm hợp đồng. Bà T đã không bàn giao cho ông T đủ diện tích thuê, cụ thể là bà T chỉ bàn giao diện tích nhà kho và quán cà phê cho ông T là không đủ diện tích theo thỏa thuận 685m², chỉ giao được khoảng 534,5m². Ông T2 và bà T1 vẫn còn ở trên đất thuê cho đến ngày 15/01/2018 mới giao lại cho ông T. Bà T vẫn sử dụng một phần diện tích cho thuê để đặt lò bánh mì để kinh doanh. Bà T chưa bàn giao mặt tiền từ hàng rào nhà bà T ra đến đường tỉnh 827 cho ông T.

Yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại cho ông T các khoản cụ thể như sau:

- Giá trị công trình xây dựng 100% chất lượng là 278.379.161đồng;
- Trả lại tiền ứng trước để trả tiền thuê nhà 05 tháng (tháng 02, 3, 4, 5, 6 năm 2018) là 78.000.000đồng;
- Hoàn trả 20.000.000đồng tiền cọc;
- Hoàn trả tiền ông T đưa cho bà T làm máng xối là 5.000.000đồng;

Phần diện tích đặt lò bánh mì là nằm trong diện tích đất thuê, nằm mặt tiền tỉnh lộ (trước nhà bà T), ông T hoàn toàn không đồng ý cho bà T đặt lò bánh mì ở đây. Nhiều lần ông T yêu cầu bà T di dời nhưng bà T không thực hiện.

Do việc bàn giao mặt bằng không đảm bảo, sau khi thi công xong thì bà T nộp đơn khởi kiện nên ông T không sử dụng được mặt bằng để sản xuất kinh doanh. Vì vậy, các đồng thừa kế không đồng ý hoàn trả tiền thuê theo yêu cầu của bà T.

Trong đơn khởi kiện ngày 17/10/2018 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Đỗ Thị T cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị Hồng P3 trình bày:

Bà T thống nhất với lời trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T về nội dung thỏa thuận của hợp đồng thuê. Bà T yêu cầu hủy hợp đồng thuê và phụ lục hợp đồng. Nguyên nhân do ông T đã vi phạm hợp đồng, không trả tiền thuê đúng hạn cụ thể:

- Không trả tiền thuê từ 01/9/2017 đến 31/01/2018;
- Không trả tiền thuê từ 01/8/2018 đến nay;

- Những tháng trả tiền nhà là 02, 03, 05, 06, 07 năm 2018 trả cũng không đúng hạn.

Ngày 17/10/2018, bà T khởi kiện tại Tòa án, trong thời gian này, ông T vẫn giữ chìa khóa cho đến ngày 07/6/2022 khi Quản lý thị trường mở cửa vào thì bà T mới giữ chìa khóa cho đến nay. Bà T yêu cầu các đồng thừa kế của ông T là bà N, bà P và bà P1 trả:

- Tiền thuê từ 01/9/2017 đến 31/01/2018; 01/08/2018 đến 07/6/2022 là 50 tháng x 13.000.000đồng = 650.000.000đồng;

- Yêu cầu thanh toán tiền điện còn thiếu 4.600.000đồng.

Bà T đồng ý hoàn trả cho ông T tiền máng xối 5.000.000đồng; tiền cọc 20.000.000đồng; tiền giá trị công trình xây dựng theo chứng thư thẩm định giá ngày 06/9/2022 là 197.814.000đồng.

Bà T xác định bà T chỉ cho thuê đất thổ thừa 195, phần lò bánh mì của bà T là nằm trên đất lúa. Tuy nhiên việc bà T đặt lò bánh mì đã có từ trước và có thỏa thuận với ông T giữ nguyên hiện trạng và ông T cũng đồng ý.

Từ tháng 9/2017 đến 01/2018, ông T không trả tiền thuê. Khi ký hợp đồng thuê, ông T hứa sẽ cho bà Nguyễn Triều Minh T1 và ông Nguyễn Trung T2 lưu trú vài tháng nhưng sau đó ông T đuổi họ đi nên họ đã dọn đi ngày 01/9/2017. Nhưng một số cây kiềng của họ vẫn để ở vỉa hè trước mặt tiền nhà bà T. Bà T hoàn toàn không thỏa thuận về việc không tính tiền thuê đến 01/2018. Đến ngày 04/11/2017, ông T có ép bà ký tờ đơn để thừa họ, bà không biết nội dung bên trong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích V trình bày:

Những nội dung tranh chấp của các bên là tài sản của ông T không liên quan đến bà. Bà xác nhận cuối tháng 9/2018, bà có đến đóng tiền thuê nhà nhưng bà T không nhận với lý do là đã trễ tiền nhà. Ngày 07/10/2018, bà cầm 39.000.000đồng qua đóng tiền thuê cho bà T nhưng bà T tiếp tục không nhận. Đến 08/10/2018, ông T và bà có nhờ Trưởng khu phố xác nhận sự việc này. Bà C có điện thoại cho bà T để xác nhận sự việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Minh T do ông Võ Minh T đại diện trình bày:

Văn phòng công chứng Võ Minh T đã công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/9/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 21/9/2017. Trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng theo quy định.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 157, 164, 217, 219, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 422, 423, 428, 479, 481, 482, 500, 615 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 01/9/2017 và phụ lục hợp đồng ký kết ngày 21/9/2017 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1:

Giao cho bà Đỗ Thị T được sở hữu toàn bộ phần công trình do ông Nguyễn Thanh T sửa chữa, xây dựng trên quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 195, 13, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Long An. Hiện tài sản này do bà Đỗ Thị T đang quản lý, sử dụng.

Buộc bà Đỗ Thị T hoàn trả giá trị sửa chữa công trình xây dựng là 197.814.000đồng cho bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1, buộc bà Đỗ Thị T hoàn trả 20.000.000đồng tiền cọc, hoàn trả 5.000.000đồng tiền làm máng xối, tổng cộng là 25.000.000đồng cho bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T hoàn trả giá chênh lệch giữa giá trị chất lượng còn lại và giá trị 100% chất lượng của công trình xây dựng là 80.565.161đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T hoàn trả tiền thuê đã trả là 78.000.000đồng.

6. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 1.000.000.000đồng và tiền lãi phát sinh là 372.000.000đồng, tổng cộng 1.372.000.000đồng.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị T, buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 hoàn trả 4.600.000đồng tiền điện còn thiếu cho bà Đỗ Thị T.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị T, buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 thanh toán tiền thuê từ 01/08/2018 đến 07/6/2022 là 613.600.000đồng cho bà Đỗ Thị T.

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 hoàn trả tiền thuê từ 01/9/2017 đến 31/01/2018 là 65.000.000đồng.

10. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi giá trị di sản mà ông Nguyễn Thanh T để lại.

11. Về án phí, chi phí tố tụng:

11.1. Về án phí:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 phải nộp án phí sơ thẩm là 36.632.000đồng. Chuyển số tiền 28.125.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005092 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thành án phí. Bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 phải tiếp tục nộp 8.507.000đồng.

Hoàn cho bà Đỗ Thị T số tiền 2.437.500đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002666 ngày 21/01/2019 và số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002667 ngày 21/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

11.2. Về chi phí tố tụng:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 phải nộp $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 17.000.000đồng (đã nộp xong). Bà Đỗ Thị T phải nộp $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 17.000.000đồng (đã nộp xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2022 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N, Nguyễn Thanh Kim P, Nguyễn Thanh Kim P1 làm đơn kháng cáo, yêu cầu bà Đỗ Thị T trả lại số tiền đặt cọc là 20.000.000đồng, tiền đầu tư xây dựng nhà trên đất thuê bằng 100% giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá là 246.767.738đồng, trừ tiền điện 4.600.000đồng; trả lại số tiền đóng tiền nhà tháng 02, 3, 4, 5, 6 năm 2018 là 78.000.000đồng. Tổng số tiền phía nguyên đơn yêu cầu bà T thanh toán là 344.167.738 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do ông Nguyễn Văn T1 đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn bà Đỗ Thị T do ông Nguyễn Dương Duy P đại diện không rút đơn khởi kiện phản tố, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, theo đó các giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt việc tranh chấp các nội dung liên quan đến việc tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà T được sở hữu toàn bộ các công trình xây dựng do ông Nguyễn Thanh T xây dựng và sửa chữa trên thửa đất số 195, 13, tờ bản đồ số 4; các bên không bên nào phải hoàn trả tiền cho bên nào; bà T tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 36.632.000đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm, đồng thời hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T số tiền 50.000.000đồng, việc giao nhận số tiền được thực hiện trong 3 lần, lần thứ nhất giao 17.000.000đồng vào cuối tháng 5/2023; lần thứ hai giao 17.000.000đồng vào cuối tháng 6/2023; lần cuối cùng giao 16.000.000đồng vào

cuối tháng 7/2023. Phía kháng cáo chịu toàn bộ án phí phúc thẩm do Toà án công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Luật sư Nguyễn Anh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Toà án công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 thấy rằng, tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 được thực hiện đúng quy định tại Điều 273, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Minh T vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt đại diện của Văn phòng công chứng Võ Minh T.

[3] Ông Nguyễn Thanh T khởi kiện tranh chấp quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Đỗ Thị T, yêu cầu bà T hoàn trả số tiền mà ông T đã xây dựng vật kiến trúc trên đất thuê là 278.379.161đồng và 5.000.000đồng làm móng xối; hoàn trả số tiền đặt cọc 20.000.000đồng và tiền thuê nhà trả trước 05 tháng là 78.000.000đồng. Bà Đỗ Thị T ngược lại có yêu cầu khởi kiện phản tố đối với ông T, yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê từ tháng 9/2017 đến tháng 01/2018 và từ tháng 8/2018 đến tháng 6/2022 là 50 tháng với số tiền 650.000.000đồng, thanh toán tiền điện còn nợ là 4.600.000đồng. Bà T đồng ý hoàn trả cho ông T số tiền đặt cọc, tiền xây dựng công trình theo giá trị thực tế còn lại và tiền móng xối. Sau khi ông T chết thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T tiếp tục khởi kiện và tham gia tố tụng. Bản án của Toà án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giao toàn bộ công trình do ông T xây dựng, sửa chữa trên đất cho bà T, buộc bà T hoàn trả giá trị công trình xây dựng theo giá trị còn lại cho các đồng thừa kế của ông T là 197.814.000đồng, trả tiền đặt cọc thuê đất và tiền làm móng xối là 25.000.000đồng. Toà án cấp sơ thẩm đồng thời chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà T, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà T từ ngày 01/8/2018 cho đến ngày 07/6/2022 là 613.600.000đồng và 4.600.000đồng tiền điện còn nợ. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T đã kháng cáo.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do ông Nguyễn Văn T1 đại diện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích V và bị đơn bà Đỗ Thị T do ông Nguyễn Dương Duy P đại diện đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Theo đó, các giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt việc tranh chấp các nội dung liên quan đến việc tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà T được sở hữu toàn bộ các công trình xây dựng do ông Nguyễn Thanh T xây dựng và sửa chữa trên thửa đất số 195, 13 tờ bản đồ số 4; các bên không bên nào phải hoàn trả tiền cho bên nào; bà T tự nguyện chịu toàn bộ án phí với số tiền 36.632.000đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm, đồng thời hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T số tiền 50.000.000đồng, việc giao nhận số tiền được thực hiện trong 3 lần, lần thứ nhất giao 17.000.000đồng vào cuối tháng 5/2023; lần thứ hai giao 17.000.000đồng vào cuối tháng 6/2023; lần cuối cùng giao 16.000.000đồng vào cuối tháng 7/2023, phía kháng cáo bà N, bà P, bà P1 chịu toàn bộ án phí phúc thẩm. Xét thấy sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[5] Về án phí phúc thẩm: do các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên toà phúc thẩm thì bên kháng cáo bà N, bà P, bà P1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, phù hợp với sự thoả thuận về nghĩa vụ chịu án phí của đương sự. Bà N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T gồm bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 do ông Nguyễn Văn T1 đại diện.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 95/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422, 472, 482, 500, 615 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 12, 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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự gồm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P,

bà Nguyễn Thanh Kim P1 do ông Nguyễn Văn T1 đại diện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích V và bị đơn bà Đỗ Thị T do ông Nguyễn Dương Duy P đại diện.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1. Giữ nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T do bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và bị đơn bà Đỗ Thị T chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được giao kết ngày 01/9/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 21/9/2017 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị T.

2. Bà Đỗ Thị T được sở hữu toàn bộ phần công trình do ông Nguyễn Thanh T sửa chữa, xây dựng trên quyền sử dụng các thửa đất số 195, 13 tờ bản đồ số 04; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Long An. Hiện các tài sản này do bà Đỗ Thị T đang quản lý, sử dụng.

3. Các bên không bên nào phải hoàn trả cho bên nào về tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền xây dựng công trình và các chi phí khác.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đỗ Thị T hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T gồm bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 số tiền 50.000.000đồng.

Việc giao nhận số tiền 50.000.000đồng được thực hiện theo phương thức sau:

- Lần thứ nhất giao 17.000.000đồng vào cuối tháng 5/2023;
- Lần thứ hai giao 17.000.000đồng vào cuối tháng 6/2023;
- Lần cuối cùng giao 16.000.000đồng vào cuối tháng 7/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí tố tụng: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh T là bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 17.000.000đồng. Bà Đỗ Thị T phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 17.000.000đồng. Số tiền này các đương sự đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí:

Bà Đỗ Thị T tự nguyện chịu 36.632.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.437.500đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002666 ngày 21/01/2019 và 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002667 ngày 21/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 33.894.500đồng

Hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 28.125.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005092 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Bà Nguyễn Thanh Kim P, bà Nguyễn Thanh Kim P1 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001966, 0001967 cùng ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự, thành phố T, Long An. Miễn án phí phúc thẩm cho bà Lê Thị Tuyết N.

Trong trường hợp bản án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga