

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 130/2021/DS-PT

Ngày 21-6-2021

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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Hồng Mai

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quốc Vũ

Ông Nguyễn Văn Bình

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đức Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:***  
Ông Nguyễn Minh Tâm, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 21 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2021/TLPT– DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DSST ngày 20-01-2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2021/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị V, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 537 đường T, Khu phố 6, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Anh Lê Trọng H, sinh năm 1965; cư trú cùng địa chỉ bà V (văn bản ủy quyền ngày 06-8-2020); có mặt.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*** Luật sư Lê Văn B – Công ty Luật TNHH MTV X, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai; có mặt.

- *Bị đơn*: Chị Phan Thị Thanh L, sinh năm 1986; cư trú tại: Số 68 đường DN, phường YH, quận CG, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Phan Đình T, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 374 THĐ, Khu phố 1, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (hợp đồng ủy quyền ngày 19-9-2020); có mặt.

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

1. Anh Lê Ngọc G, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 155 đường DN, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Anh Lê Minh Tr, sinh năm 1992; cư trú cùng địa chỉ với bà V; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn, bà Trần Thị V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị V và người đại diện hợp pháp của bà V trình bày:*

Ngày 16-5-2018, bà V và chị L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ). Nội dung hợp đồng: Bà V cho chị L thuê QSDĐ diện tích 273,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khu phố 6, phường 3, thành phố TN do bà V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Thời hạn thuê tính từ ngày 26-11-2017 đến 26-11-2027. Giá thuê:

- Từ ngày 26/11/2017 đến 26/11/2023: 23.000.000 đồng/tháng.

- Từ ngày 26/11/2023 đến 26/11/2024: 30.000.000đ/tháng.

- Từ ngày 26/11/2024 đến 26/11/2025: 32.000.000đ/tháng.

- Từ ngày 26/11/2025 đến 26/11/2026: 34.000.000đ/tháng.

- Từ ngày 26/11/2026 đến 26/11/2027: 36.000.000đ/tháng.

Tổng giá trị hợp đồng là 3.240.000.000 đồng. Thanh toán mỗi tháng vào ngày 26 hàng tháng.

Hai bên bắt đầu hợp đồng thuê từ ngày 26-7-2017 nhưng đến ngày 16-5-2018 mới ký hợp đồng chính thức tại Văn phòng công chứng. Do hai bên thỏa thuận chị L đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, chị L đã thanh toán được 140.000.000 đồng, đồng thời còn nợ tiền thuê 6 tháng chưa thanh toán (tính đến ngày ký hợp đồng chính thức) nên ghi trong hợp đồng: “Tiền chị L đặt cọc là 269.000.000 đồng: đưa trước 140.000.000 đồng, còn lại đến ngày 23-5-2018 sẽ giao đủ. Số tiền thuê cần thanh toán đến ngày 30-5-2018 là 69.000.000 đồng và tiền thuê sẽ được thu tiếp vào ngày 26-6-2018”.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nhiều điều khoản khác, trong đó, thỏa thuận chị L tự xây dựng nhà trên đất thuê để kinh doanh và khi kết thúc hợp đồng, căn nhà sẽ thuộc quyền sử dụng của bên cho thuê.

Từ khi ký hợp đồng thì chị L không thực hiện việc thanh toán đúng thỏa thuận. Ngày 03-6-2019, chị L ký hợp đồng cho anh Lê Ngọc G thuê lại QSDĐ nhưng chị L chỉ thông báo cho bà V biết qua điện thoại. Đến ngày 04-7-2019, hai bên gút nợ chị L còn nợ tiền đặt cọc và tiền thuê nhà là 178.000.000 đồng. Do việc thanh toán không đúng hợp đồng nên ngày 04-7-2019, chị L, anh G, bà V cùng thỏa thuận lại như sau:

- Tính đến ngày 30-6-2019, chị L còn nợ tiền đặt cọc và tiền thuê nhà là 178.000.000 đồng. Số tiền này kể từ ngày 20-7-2019, chị L sẽ trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng, trong đó anh G trả 7.000.000 đồng, chị L trả 3.000.000 đồng. Tiền thuê nhà hàng tháng, anh G tiếp tục trả cho bà V 23.000.000 đồng/tháng. Tổng cộng mỗi tháng anh G trả cho bà V 30.000.000 đồng. Chị L trả 3.000.000 đồng thông qua tài khoản của anh Tr. Tuy nhiên, đến 20-8-2019 thì anh G mới bắt đầu trả mỗi tháng 30.000.000 đồng cho đến tháng 9/2020 trả được tổng cộng 380.000.000 đồng và đến tháng 11/2020, anh H yêu cầu anh G ngưng kinh doanh để đợi giải quyết vụ kiện với chị L. Còn chị L không trả số tiền nào cho đến nay.

Do chị L vi phạm hợp đồng, cho bên thứ 3 thuê lại không có sự đồng ý bằng văn bản của bà V và không trả tiền thuê đầy đủ nên bà V yêu cầu chấm dứt hợp đồng với chị L; yêu cầu chị L trả số tiền thuê còn lại đến ngày 22-7-2020 là 157.000.000 đồng tính đến tháng; yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê giữa chị L và anh G. Giải quyết hậu quả theo hợp đồng hai bên đã đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà V yêu cầu chị L thanh toán tiền thuê tính đến tháng 10/2020 là 166.000.000 đồng (tiền thuê còn thiếu tính đến tháng 26/6/2019 là 178.000.000 đồng + 16 tháng tiền thuê là 345.000.000 đồng [từ tháng 7/2019 đến tháng 10/2020] – 380.000.000 đồng anh G trả = 166.000.000 đồng).

*\* Bị đơn chị Phan Thị Thanh L và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Chị L và bà V có ký hợp đồng thuê QSDĐ với nội dung như bà V trình bày. Chị xây dựng 1 căn nhà trên đất thuê để kinh doanh shop thời trang. Do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên chị không thanh toán tiền thuê cho bà V đúng thỏa thuận. Ngày 03-6-2019, chị có ký hợp đồng cho thuê lại QSDĐ với anh Lê Ngọc G. Việc cho anh G thuê lại QSDĐ được sự đồng ý của bà V nên đến ngày 04-7-2019, chị L, anh G, bà V cùng thỏa thuận lại việc trả tiền như bà

V trình bày. Nhưng sau đó chị L vẫn chưa trả tiền cho bà V do vẫn gặp khó khăn, không có việc làm. Tuy nhiên, hàng tháng anh G vẫn trả tiền đầy đủ cho bà V. Nay chị L đồng ý trả cho bà V số tiền còn nợ là 54.000.000 đồng. Nếu bà V yêu cầu chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường cho chị số tiền 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận và trả lại cho chị 200.000.000 đồng tiền cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L trình bày tại phiên tòa: Số tiền 200.000.000 đồng là tiền trả trước, không phải tiền cọc. Tiền thuê hàng tháng chị L đã thực hiện đầy đủ không vi phạm nghĩa vụ thanh toán;

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh G trình bày:* Ngày 03-6-2019, anh và chị L có ký hợp đồng thuê lại QSDĐ đối với phần đất chị L đã thuê của bà V. Do hợp đồng giữa bà V và chị L có điều khoản cho thuê lại nên anh thuê của chị L là đúng pháp luật. Tổng giá trị hợp đồng là 1.957.200.000 đồng, phương thức thanh toán mỗi tháng một lần từ ngày 19 đến ngày 24 hàng tháng khi đến kỳ thanh toán. Anh G đã đặt cọc cho chị L số tiền 100.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: 02 tháng đầu tiên anh G trả cho chị L 30.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 04-7-2019, giữa anh, chị L và bà V thỏa thuận lại như bà V trình bày. Anh thanh toán đầy đủ cho bà V, nhưng do dịch bệnh Covid 19 nên tháng 5-2020 anh chỉ đóng được 20.000.000. Tính đến tháng 9/2020 anh trả cho bà V được tổng cộng 380.000.000 đồng. Tháng 11/2020, anh H yêu cầu anh G ngưng kinh doanh để đợi giải quyết vụ kiện với chị L

Nay anh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với chị L. Nếu hợp đồng bị hủy thì anh yêu cầu chị L trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền đầu tư ban đầu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Tr trình bày:* Anh là cháu ngoại của bà V. Quá trình thỏa thuận ký kết hợp đồng với chị L, anh là người thay bà V thỏa thuận và nhận tiền của chị L, anh G qua tài khoản của anh. Anh thống nhất với lời trình bày của anh H về số tiền đã nhận của anh G và chị L.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 20-01-2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Thị V đối với chị Phan Thị Thanh L về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Buộc chị Phan Thị Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị V số tiền số tiền 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị V về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất ngày 16-5-2018 giữa bà Trần Thị V và chị Phan Thị Thanh L và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất ngày 03-6-2019 giữa

chị Phan Thị Thanh L và anh Lê Ngọc G.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 03-2-2021, bà V có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc chị L trả cho bà tiền thuê tính từ ngày 22/7/2019 đến tháng 02/2020 là 258.000.000 đồng (tương đương 20 tháng tiền thuê); chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ giữa bà với chị L và hợp đồng thuê giữa chị L với anh G. Giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận. Buộc chị L và anh G trả lại QSDĐ cho bà.

*Ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V:*

Chị L đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cọc, tiền thuê đối với bà V; sau khi bà V đã tạo điều kiện cho chị L nhưng chị L vẫn tiếp tục vi phạm. Chị L vi phạm hợp đồng khi cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất mà chưa có sự đồng ý bằng văn bản của bà V.

Căn cứ Khoản 2 Điều 10 Hợp đồng thuê QSDĐ ngày 16-5-2018; Khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V yêu cầu chấm dứt hợp đồng với chị L; yêu cầu chị L trả số tiền thuê còn lại đến tháng 10-2020 là 166.000.000 đồng; yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê giữa chị L và anh G. Buộc, chị L anh G có trách nhiệm trả lại toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích đất 273,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố 6, phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên 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:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Lê Ngọc G có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh G.

[2] Xét kháng cáo của bà V: Việc chị L cho anh G thuê lại QSDĐ của bà V: Tại Điều 6 của Hợp đồng thuê QSDĐ ngày 16-5-2018 giữa bà V và chị L hai bên thỏa thuận chị L không có quyền cho thuê lại QSDĐ nếu không được bà V đồng ý bằng văn bản, tuy nhiên, tại Điều 10 của hợp đồng thì thể hiện chị L có quyền chuyển nhượng lại hợp đồng nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm chính với bên cho thuê. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị L cho anh G thuê lại QSDĐ, có thông báo cho bà V biết, việc thông báo không thể hiện bằng văn bản nhưng được bà V đồng ý; cụ thể các bên đã thống nhất tại văn bản thỏa thuận ngày 04-7-2019 và được thực hiện trên thực tế. Do đó, bà V cho rằng chị L vi phạm điều này là không có căn cứ.

[3] Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê: Theo thỏa thuận trong hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng, chị L thừa nhận có vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và tiền cọc nhiều lần, bà V chấp nhận cho chị L thanh toán chậm và sau đó thỏa thuận lại cách trả số tiền còn thiếu. Cụ thể: Theo thỏa thuận tại hợp đồng, tính đến ngày ký hợp đồng bằng văn bản thì chị L có nghĩa vụ trả cho bà V số tiền cọc còn lại là 60.000.000 đồng và tiền thuê nhà là 69.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn chị L không thực hiện. Đến ngày 04-7-2019, hai bên chốt nợ, chị L còn nợ bà V tổng số tiền 178.000.000 đồng bao gồm tiền cọc và tiền thuê nhà chưa thanh toán. Bà V và chị L không xác định được trong số tiền này bao nhiêu là tiền cọc, bao nhiêu là tiền thuê còn thiếu, tuy nhiên qua các chứng từ chuyên khoản, có căn cứ xác định số tiền chị L trả cho bà V 140.000.000 đồng trước đó là tiền cọc, nên số tiền cọc còn lại là 60.000.000 đồng. Bà V, chị L thỏa thuận lại cách trả tiền và thời gian trả, theo đó, chị L có nghĩa vụ trả cho bà V mỗi tháng 3.000.000 đồng, anh G trả mỗi tháng 7.000.000 đồng, tiền thuê nhà hàng tháng, anh G trả trực tiếp cho bà V. Sau khi thỏa thuận lại, anh G thực hiện nhưng không đầy đủ (số tiền anh G phải trả cho bà V từ tháng 7/2019 đến tháng 10/2020 là 30.000.000 đồng x 15 tháng = 450.000.000 đồng nhưng anh G chỉ trả được 380.000.000 đồng), còn chị L vẫn tiếp tục vi phạm nghĩa vụ, không thanh toán cho bà V số tiền nào. Như vậy, có căn cứ xác định, chị L vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với bà V.

[4] Tại Điều 10 của hợp đồng ghi: “Nếu bên cho thuê thanh toán tiền chậm trễ quá 3 tháng liên tiếp thì bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không bồi thường chi phí nào và được quyền sở hữu hợp pháp phần bên thuê xây dựng”. Xét thấy, chị L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho bà V từ



ngày 04/8/2019, bà V đã gửi văn bản thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng chị L không có ý kiến. Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ với chị L là có căn cứ chấp nhận; chị L cho rằng có trả tiền thuê cho bà V nhưng trả không đầy đủ nên không vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong 3 tháng liên tiếp là không có cơ sở.

[5] Từ những phân tích trên xét thấy cấp sơ thẩm nhận định chị L không vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng, không chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ các tình tiết, sự kiện khách quan của vụ án.

[6] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, chị L phải trả cho bà V số tiền thuê QSDĐ còn thiếu và theo thỏa thuận trong hợp đồng, chị L không được thanh toán lại giá trị nhà đã xây dựng trên đất. Tuy nhiên xét thấy, việc chị L vi phạm hợp đồng với bà V trong thời gian dịch bệnh covid 19 nên cần xem xét lí do vi phạm hợp đồng có một phần lỗi khách quan. Do đó, buộc bà V thanh toán lại cho chị L 1 phần giá trị nhà xây dựng trên đất tương đương số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp. Cụ thể như sau:

[7] Tiền thuê QSDĐ chị L phải trả cho bà V theo hợp đồng tính từ ngày 26/11/2017 đến tháng 10/2020 là 35 tháng x 23.000.000 đồng/tháng = 805.000.000 đồng. Bà V yêu cầu chị L phải trả tiền thuê đến tháng 02/2021 là không có căn cứ chấp nhận vì bà V đã yêu cầu anh G ngưng kinh doanh từ tháng 11/2020 đến nay. Tiền cọc phải trả theo hợp đồng là 200.000.000 đồng.

[8] Tiền thuê QSDĐ và tiền cọc chị L đã trả cho bà V tổng cộng: 839.000.000 đồng (trong đó: chị L trả 319.000.000 đồng tiền thuê và 140.000.000 đồng tiền cọc, anh G trả 320.000.000 đồng tiền thuê và trả thay chị L 60.000.000 đồng tiền cọc).

[9] Tổng cộng, chị L đã thanh toán cho bà V 200.000.000 đồng tiền cọc và 639.000.000 đồng tiền thuê QSDĐ.

[10] Chị L còn phải thanh toán cho bà V tiền thuê QSDĐ là: 805.000.000 đồng - 639.000.000 đồng = 166.000.000 đồng.

[11] Đối với tiền đặt cọc, chị L thừa nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng nhưng người đại diện theo ủy quyền của chị L cho rằng tiền trả trước là không có căn cứ. Hai bên không thỏa thuận tiền cọc sẽ xử lí như thế nào khi một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng, tuy nhiên bà V cũng đồng ý trả lại cho chị L số tiền này.

[12] Như vậy, bà V có nghĩa vụ thanh toán cho chị L số tiền 400.000.000 đồng gồm 200.000.000 đồng tiền cọc và 200.000.000 đồng giá trị nhà.

[13] Do hợp đồng thuê QSDĐ giữa bà V và chị L chấm dứt nên hợp đồng thuê QSDĐ giữa chị L và anh G phải bị hủy bỏ. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê QSDĐ giữa anh G và chị L sẽ được giải quyết ở vụ án khác khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[14] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí thẩm định, định giá tài sản là 1.000.000 đồng. Bà V đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng, chị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Loan số tiền 1.000.000 đồng.

[15] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận một phần nên bà V phải chịu án phí tương ứng phần yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên, bà V là người cao tuổi nên bà V được miễn nộp 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 về án phí và lệ phí Tòa án. Chị L phải chịu án phí tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện đối với bà V:  $5\% \times 166.000.000 \text{ đồng} = 8.300.000 \text{ đồng}$ . Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[16] Từ những nhận định trên xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh không có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà Trần Thị V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 20-01-2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 428, 475, 481; 482, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Thị V đối với chị Phan Thị Thanh L về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 16-5-2018 giữa bà Trần Thị V và chị Phan Thị Thanh L; chấm dứt hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất lập ngày 03-6-2019 giữa chị Phan Thị Thanh L và anh Lê Ngọc G đối với quyền sử dụng đất diện tích 273,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khu phố 6, phường 3, thành phố TN.



3. Buộc chị Phan Thị Thanh L trả cho bà Trần Thị V số tiền thuê 166.000.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu đồng).

4. Buộc bà Trần Thị V thanh toán cho cho chị Phan Thị Thanh L số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) (trong đó 200.000.000 đồng tiền cọc, 200.000.000 đồng tiền giá trị nhà)

5. Buộc chị Phan Thị Thanh L, anh Lê Ngọc G giao lại cho bà Trần Thị V QSDĐ diện tích 273,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khu phố 6, phường 3, thành phố TN theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4501030728 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-5-2002 và căn nhà trên đất, diện tích 178,34 m<sup>2</sup> kết cấu móng bê-tông cốt thép, móng gạch, nền gạch men, cửa sắt, trần prima, mái tole, tường xây gạch tô, lán P phía trong.

6. Chi phí định giá tài sản: Chị Phan Thị Thanh L phải trả lại cho bà V số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

7. Án phí:

- Bà Trần Thị V được miễn án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0029019 ngày 05-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Phan Thị Thanh L phải chịu 8.300.000 đồng (tám triệu ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

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 án 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND. TTN;
- TAND TP. Tây Ninh;
- Chi cục THADS TP. Tây Ninh ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Võ Thị Hồng Mai**

