

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 217/2022/DS-PT  
Ngày: 05-5-2022  
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**  
2. Bà **Lê Thị Mỹ Nhung**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc**, Thư ký  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:* Ông **Đỗ Văn Hiếu**- Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/4/2022 và ngày 05/5/2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân  
dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số  
298/2021/TLPT- DS ngày 24/12/2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê  
quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án  
nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị đơn kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 839/2022/QĐPT-DS ngày  
31/3/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4919/2022/QĐPT-DS ngày  
28/4/2022, giữa:

*1. Nguyên đơn:* Bà **T T**, sinh năm 1986

Địa chỉ: số 24 Đường D4 Khu dân cư J, phường T, Quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà H, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: 280/2C2 T, Phường K, Quận C, Thành phố H (Giấy ủy quyền số  
công chứng 00008427, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, chứng nhận tại Văn  
phòng công chứng Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/6/2020).

*2. Bị đơn:*

2.1/ Bà **L T**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 131 Đường T, Khu dân cư L, phường Đ, Quận G, Thành phố H.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông N T, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: 635/11 H, Phường E, Quận K, Thành phố H.

- Ông V, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: 35 C, Phường M, Quận K, TP. H.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L T:* Luật sư T H- thuộc Văn phòng Luật sư Chợ Lớn, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt khi tuyên án)

2.2/ Ông **B H**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 81 đường C, phường Đ, Quận G, Thành phố H.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà M, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ 9.2 Lô C, Chung cư K, phường G, Quận A, Thành phố H (Giấy ủy quyền số công chứng 1087, quyền số 08-SCT/CK, ĐC, chứng nhận tại Văn phòng công chứng Số 7, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/8/2020).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo trình bày của nguyên đơn:*

Ngày 06 tháng 09 năm 2014, nguyên đơn và bị đơn có ký “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” với nội dung: bị đơn- ông B H và bà L T đồng ý cho bà T T thuê toàn bộ diện tích 424 m<sup>2</sup>, thửa đất số 105-44, tờ bản đồ số 68, phường Đ, tọa lạc tại khu dân cư L, phường Đ, Quận G, Thành phố H. Thời hạn thuê là mười (10) năm hai (02) tháng, từ ngày 15/09/2014 đến 06/11/2024.

Tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng là 48.000.000 đồng.

Trách nhiệm của Bên cho thuê là đảm bảo cung cấp và duy trì quyền sử dụng đất trong suốt thời hạn thuê.

Kèm theo Hợp đồng thuê đất, bà L T có giao cho nguyên đơn các giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn đối với nền đất cho thuê, gồm:

- + 01 Hợp đồng đầu tư xây dựng số 0F0019/FB01/TT01 ngày 29/9/2006;
- + 01 Biên bản giao nền nhà ngày 04/9/2009 có đóng dấu sao y bản chính.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê đất, nguyên đơn đã liên hệ với chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần đầu tư N L (sau đây gọi tắt là Công ty N L) để làm thủ tục xây dựng, thì Công ty N L yêu cầu xây dựng công trình kiên cố theo quy hoạch mới cho phép xây vì đây là đất dự án. Nguyên đơn có thông báo cho bà L T biết và được bà L T và ông B H hỗ trợ trong việc trao đổi làm việc với Ủy ban nhân dân phường Đ và Công ty N L để hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng pháp luật. Theo Hợp đồng thi công xây dựng số 0F0019/FB01/TT01 ngày 29/9/2014 giữa ông B H, Công ty N L và Công ty LSB, thì giá trị đầu tư xây dựng là 1.970.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT).

Sau khi xây dựng xong, nguyên đơn đã kinh doanh ổn định tại thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, đến ngày 03/8/2019, ông B H đã trực tiếp gửi Thông báo (ký ngày 01/8/2019) cho nguyên đơn, về việc thu hồi lại nền đất cho thuê, với lý do ông B H và bà L T đã thỏa thuận nền đất mã F19 này là tài sản riêng của ông B H. Sau đó, từ tháng 9/2019 mặc dù nguyên đơn thanh toán tiền thuê đất đầy đủ và đúng hạn, nhưng ông B H và bà L T đều từ chối nhận.

Nguyên đơn khởi kiện, đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và trả lại mặt bằng cho ông B H. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn- bà L T và ông B H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và bồi thường chi phí đầu tư xây dựng trên đất theo giá trị tại thời điểm xét xử, theo Chứng thư thẩm định giá số 91/TĐG-BTA ngày 12/11/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam.

Đối với số tiền thuê đất còn thiếu, nguyên đơn đồng ý thanh toán tiếp tiền thuê đất tính từ tháng 9/2019 cho đến ngày xét xử là 02/6/2021 (21 tháng); theo đó số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 212.700.000 đồng. Số tiền này sẽ được căn trừ vào số tiền đặt cọc 48.000.000 đồng, còn lại bao nhiêu sẽ căn trừ tiếp vào số tiền mà nguyên đơn đã đầu tư xây dựng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 91/20/TĐG-BTA ngày 12/11/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam là 1.822.233.000 đồng. Số tiền còn lại mà bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn là 1.657.533.000 đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng).

*Bị đơn- ông B H có đại diện là bà M trình bày:*

Ông B H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông khẳng định thửa đất số 105-44, diện tích 424m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 68, khu dân cư L, phường Đ, Quận G, Thành phố H là tài sản riêng của ông, và ông cũng không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Nguyên đơn và bà L T tự giải quyết với nhau, ông không có ý kiến. Ông chỉ yêu cầu nguyên đơn giao trả mặt bằng cho ông. Ông cũng không tranh chấp về số tiền thuê đất mà nguyên đơn còn thiếu.

*Bản án sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền phạt cọc 48.000.000 (Bốn mươi tám triệu) đồng.

1.2 Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/09/2014 thuê diện tích 424 m<sup>2</sup>, thửa đất số 105-44, tờ bản đồ số 68, phường Đ, tọa lạc tại khu dân cư L, phường Đ, Quận G, Thành phố H.

1.3 Buộc bà L T bồi thường cho bà T T số tiền 1.657.533.000 đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4 Buộc bà T T giao trả mặt bằng phần đất diện tích 424m<sup>2</sup>, thửa đất số 105-44, tờ bản đồ số 68, phường Đ, tọa lạc tại khu dân cư L, phường Đ, Quận G, Thành phố H cho ông B H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà T T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì bà L T phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 08/7/2021, bị đơn bà L T kháng cáo yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/3/2022:*

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn L T đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường, trên cơ sở Điều 6.3 của Hợp đồng thuê; rút lại một phần kháng cáo về trách nhiệm liên đới của ông B H.

- Nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông B H đề nghị xem xét về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7.

*Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/4/2022:*

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L T đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ bồi hoàn theo Điều 6.3 của Hợp đồng thuê. Nếu không sửa án theo hướng này, thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm vì:

- + Thủ tục cấp tổng đạt Chứng thư thẩm định giá không hợp lệ (Đã ban hành Chứng thư thẩm định giá ngày 12/11/2020, nhưng đến ngày 18/11/2020 mới tổng đạt Thông báo thỏa thuận về chọn đơn vị thẩm định giá);

- + Không tổng đạt hợp lệ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

- Đại diện nguyên đơn vẫn đề nghị giữ y bản án sơ thẩm; đồng thời tự nguyện tiếp tục thanh toán tiền thuê đến khi giao trả mặt bằng thuê.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B H đề nghị: mặc dù ông B H không kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án phúc thẩm về giá trị bồi hoàn, như yêu cầu kháng cáo của bà L T; đồng thời xem xét Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L T lập luận:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, thì hiện trạng xây dựng không đúng với Hợp đồng thi công ngày 29/9/2014, nên không thể chấp nhận. Hơn nữa nguyên đơn thuê đất và đầu tư để kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhưng các công trình “nhà may, phòng studio” không phải phục vụ dịch vụ ăn uống, không đúng với mục đích kinh doanh, nên không được tính bồi hoàn. Việc đầu tư xây dựng với chi phí ban đầu cao hơn chi phí 400.000.000 đồng đã thỏa thuận tại Điều 6.3 của Hợp đồng mà không có thỏa thuận bổ sung hoặc phục lục hợp đồng là không phù hợp, nên không thể được công nhận.

Do đó trên tinh thần thiện chí, không muốn khoét sâu điểm sai của bản án sơ thẩm, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bồi hoàn căn cứ vào Điều 6.3 của Hợp đồng thuê. Nếu không sửa bản án, thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì các căn cứ: có vi phạm thủ tục tố tụng trong việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án, đó là thủ tục Thẩm định giá, giao Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định ông B H biết việc cho thuê đất và không có ý kiến phản đối, do đó ông B H phải có trách nhiệm liên đới với bà L T bồi thường cho nguyên đơn.

Về giá trị bồi thường, Điều 6.3 của Hợp đồng thuê chỉ xác định giá trị đầu tư ban đầu, không phải là giá trị cuối cùng. Việc đầu tư xây dựng của nguyên đơn trên đất là có thật và ông B H là người cùng ký kết Hợp đồng thi công xây dựng 03 bên, có sự đồng ý của Công ty N L. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giá trị đầu tư tại thời điểm xét xử để buộc bà L T bồi thường là đúng.

Về ý kiến đề nghị hủy bản án sơ thẩm của đại diện bị đơn bà L T và Luật sư là không có cơ sở, vì:

+ Công ty N L đã xác định không liên quan trong vụ án;

+ Việc tổng đạt thủ tục thẩm định giá của Tòa án cấp sơ thẩm là có vi phạm về mặt thời gian, nhưng không phải là vi phạm nghiêm trọng để hủy bản án sơ thẩm.

Vì lẽ đó, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

+ Buộc ông B H liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn;

+ Buộc nguyên đơn tiếp tục thanh toán tiền thuê cho bị đơn đến khi chính thức giao trả mặt bằng.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Xét hiệu lực của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Căn cứ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/2014 giữa bên cho thuê là ông B H và bà L T (bị đơn) và bên thuê là bà T T (nguyên đơn), cho thấy hai bên đã tự nguyện thiết lập giao dịch dân sự về việc thuê và cho thuê quyền sử dụng đất. Thửa đất cho thuê thuộc dự án của Công ty N L và bị đơn là người sử dụng hợp pháp theo Hợp đồng đầu tư xây dựng số 0F0019/FB01/TT01 ngày 29/9/2006 và Biên bản giao nền nhà ngày 04/9/2006 giữa Công ty Cổ phần đầu tư N L (sau đây gọi tắt là Công ty N L) và bị đơn- ông B H, bà L T.

Mặc dù theo kết luận giám định số 941/C09B ngày 17/02/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký “Bên cho thuê” trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/9/2014 không phải do ông B H ký, nhưng quá trình nguyên đơn (bên thuê) đầu tư xây dựng trên đất, ông B H biết và không có ý kiến phản đối, hơn nữa còn hỗ trợ ký hợp đồng thi công 03 bên (với chủ đầu tư- Công ty N L và nhà thầu), xem như đã mặc nhiên thừa nhận việc cho thuê đất, chỉ khi có sự thỏa thuận về tài sản giữa ông B H và bà L T, sự việc mới phát sinh theo chiều hướng khác, đó là cả hai đã thông báo lấy lại đất cho thuê, vì vậy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không vô hiệu và có hiệu lực.

[2.2]. Tại Điều 6.3 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, mặc dù hai bên có thỏa thuận về phần phần (%) khấu hao tài sản đầu tư khi giải quyết đơn phương chấm dứt Hợp đồng, cụ thể là:

*Trường hợp bên A (bên cho thuê) đưa ra yêu cầu chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, thì ngoài trách nhiệm hoàn trả lại tiền cọc, bên A còn phải bồi hoàn cho bên B (bên thuê) toàn bộ giá trị xây dựng mà bên B đã đầu tư vào lô đất của bên A. Bên B có trách nhiệm chứng minh giá trị bồi hoàn bằng những chứng từ chi phí xây dựng hợp lệ theo quy định của pháp luật và không vượt quá tổng giá trị đầu tư ban đầu. Giá trị đầu tư ban đầu tối đa là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.*

*Và theo tỷ lệ khấu hao cố định là:*

+ 05 năm đầu tiên: 15%

+ năm thứ 6 đến năm thứ 10: 5%

Tuy nhiên, vì nền đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng của Công ty N L, nên toàn bộ công trình nguyên đơn (bên thuê) đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch của dự án và được sự đồng ý của Công ty N L, vì thế giá trị đầu tư ban đầu đã là 1.970.000.000 đồng, điều này bên cho thuê (bị đơn) hoàn toàn biết rõ.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận thi công ngày 12/9/2014 giữa ông B H và Công ty Cổ phần Xây dựng LSB; Hợp đồng thi công xây dựng số 0F0019/FB01/TT01 ngày 29/9/2014 giữa 03 bên, gồm: Ông B H, bà L T; Công ty N L và Công ty LSB đã thể hiện rõ, thiết kế, qui mô xây dựng và giá trị thi công công trình trên nền đất mã F19 là 1.970.000.000 đồng, về mặt ý chí, ông B H đã ký kết xem như đã mặc nhiên đồng ý với kết cấu của công trình và chi phí đầu tư của nguyên đơn.

Về việc thực tế công trình đầu tư trên đất để kinh doanh chưa đúng với nội dung thi công trong Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/9/2014, nhưng điều đó không ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá ngày 12/11/2020; bởi lẽ giá trị bồi hoàn chỉ sẽ dựa trên cơ sở công trình xây dựng thực tế, mà không phải căn cứ vào Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/9/2014.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B H không thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng thi công, nhưng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, trong khi phía Công ty N L và Công ty LSB đều xác nhận có ký Hợp đồng thi công xây dựng nói trên. Như vậy, hợp đồng thi công xây dựng số 0F0019/FB01/TT01 ngày 29/9/2014 là cơ sở chứng minh cho việc bị đơn (bên cho thuê) biết và đồng ý với chi phí đầu tư xây dựng của bên thuê (nguyên đơn) là 1.970.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bồi hoàn trên cơ sở giá trị đầu tư có khấu hao tại thời điểm xét xử là có căn cứ.

Mặc dù vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai sót khi tuyên buộc bà L T bồi thường giá trị các cây Bàng (3 cây), Móng bò, Osaka trồng trên đất thuê có giá trị 9.300.000 đồng, bởi lẽ căn cứ vào Hợp đồng thi công xây dựng ngày 29/9/2014, hoàn toàn không có sự thỏa thuận về đầu tư cây trồng, điều này gây thiệt hại cho bị đơn, nên cần phải sửa lại phần này, như vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, 02 bị đơn cho rằng nguyên đơn xây dựng công trình trên đất trái phép, nên không được bồi thường. Tuy nhiên, tại Văn bản số 61/2022/CV-NLG ngày 23/3/2022 của Công ty N L đã xác định công trình xây dựng trên nền mã F19 hoàn toàn phù hợp quy hoạch của dự án và đúng quy định theo Kết luận của Đội Thanh tra địa bàn Quận 7 ngày 02/4/2015; Hơn nữa công trình mà nguyên đơn xây dựng tại thửa đất này không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nên ý kiến phản bác của bị đơn về việc không chấp nhận bồi hoàn giá trị xây dựng cho nguyên đơn là không có cơ sở.

[ 2.3]. Về trách nhiệm liên đới của ông B H:

Thấy rằng Hợp đồng mua đất nền với Công ty N L, chỉ một mình ông B H ký, nhưng tài sản này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông B H và bà L T. Lý do duy nhất mà bị đơn- ông B H và bà L T thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nguyên đơn chỉ là ông B H, bà L T đã có thỏa thuận xác định tài sản riêng trong quá trình làm thủ tục ly hôn tại Tòa án. Sự thỏa thuận này được lập ngày 21/3/2019- là trong thời gian hợp đồng thuê đất đang có hiệu lực, nhưng lại không đề cập đến việc ai là người chịu trách nhiệm bồi thường hợp đồng khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với nguyên đơn.

Xét thấy mặc dù tại Kết luận giám định số 941/C09B ngày 17/02/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/9/2014 là không phải chữ ký của ông B H, nhưng đối chiếu với tất cả các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được (như nhận định tại mục [2.1] của bản án), có cơ sở chứng minh rằng ông B H không những biết rõ việc bà L T cho thuê đất, mà ông còn là người trực tiếp và tích cực hỗ trợ cho bên thuê hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình kinh doanh trên nền đất thuê, thể hiện qua các tài liệu, chứng cứ đó là:

- + Văn bản thỏa thuận thi công ngày 12/9/2014 giữa ông B H và Công ty Cổ phần Xây dựng LSB;

- + Hợp đồng thi công xây dựng số 0F0019/FB01/TT01 ngày 29/9/2014.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc một mình bà L T bồi thường Hợp đồng cho nguyên đơn là chưa phù hợp, yêu cầu kháng cáo này của bà L T là có cơ sở được chấp nhận- cần buộc ông B H phải có trách nhiệm liên đới cùng bà L T giải quyết về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

[2.4]. Đối với ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền bà lợi ích hợp pháp của bị đơn L T và đại diện theo ủy quyền của bà L T tại phiên tòa ngày 28/4/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.4.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên và nhận định tại mục [2.1], có cơ sở xác định ông B H, bà L T là chủ sở hữu hợp pháp đối với nền đất mã F19. Công ty N L đã bàn giao đất cho ông B H và đồng ý cho xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch của dự án. Công ty LSB thi đã xây dựng hoàn tất công trình và bàn giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng đến nay. Như vậy hai công ty này không liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự, nên không cần thiết triệu tập vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Việc Công ty N L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là đứng tên trên mặt pháp lý của toàn bộ dự án. Nếu cho rằng bị đơn chưa phải là chủ sử dụng đất, quyền sử dụng đất vẫn thuộc Công ty N L, thì căn cứ pháp lý nào bà L T và ông B H có quyền định đoạt thỏa thuận phân chia tài sản cho nhau.

Ngoài ra, sự xác nhận của Công ty N L tại Văn bản số 61/2022/CV-NLG ngày 23/3/2022 hoàn toàn khẳng định Công ty N L không có quyền lợi và nghĩa



vụ liên quan trong tranh chấp giữa hai bên. Như vậy, có đủ căn cứ bác bỏ ý kiến tranh luận của đại diện của bị đơn L T và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L T về việc hủy Bản án sơ thẩm vì lý do Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Công ty N L tham gia tố tụng trong vụ án này.

[2.4.2] Về vấn đề cấp tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm liên quan đến thủ tục thẩm định giá tài sản.

Xét thấy thời gian Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt “Thông báo việc thỏa thuận chọn đơn vị thẩm định giá” chưa phù hợp (thông báo chậm- sau khi có kết quả thẩm định giá), tuy nhiên bị đơn cũng không yêu cầu thẩm định giá lại, nên vi phạm này không phải là vi phạm tố tụng nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án mà phải hủy án sơ thẩm.

[2.4.3] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, xét thấy tại bút lục 34, thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ (niêm yết) cho bà L T ngày 02/10/2019. Hơn nữa, xét Quyết định này không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L T, nên cũng không cần thiết hủy bản án vì lý do bà Thủy chưa được tổng đạt quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[2.5]. Xét đề nghị của ông B H về việc hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/9/2019.

Đây là Quyết định độc lập và đã có hiệu lực pháp luật, không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ nhận định trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn- bà L T, sửa bản án sơ thẩm về tiền thuê quyền sử dụng đất từ sau ngày xét xử sơ thẩm- 03/6/2021 đến khi nguyên đơn giao trả nền đất thuê cho bị đơn và điều chỉnh về khoản tiền bồi hoàn giá trị xây dựng trong việc chấm dứt Hợp đồng thuê đất:

- Về tiền thuê đất, tại phiên tòa phía nguyên đơn cũng đã đồng ý tiếp tục thanh toán thuê đất kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi giao trả đất cho bị đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Về giá trị bồi hoàn, như đã nhận định tại mục [2.2] của bản án, bị đơn không phải bồi thường tiền cây trồng 9.300.000 đồng, số tiền này cần phải được trừ vào số tiền mà bị đơn có trách nhiệm bồi hoàn cho nguyên đơn: 1.657.533.000 đồng – 9.300.000 đồng = 1.648.233.000 (Một tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn- bà L T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã nhận định trên.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được điều chỉnh lại, đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí giám định chữ ký, ông B H tự nguyện chịu và đã nộp đủ;

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 422; Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà L T:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà T T:

1.1- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phạt cọc số tiền 48.000.000 đồng.

1.2- Chấm dứt “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” ngày 06/9/2014 giữa bà T T và bà L T, ông B H.

Buộc bà L T và ông B H bồi hoàn cho bà T T số tiền 1.648.233.000 (Một tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L T về việc tính giá trị bồi hoàn theo Điều 6.3 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/9/2014.

Buộc nguyên đơn- bà T T giao trả cho ông B H phần đất diện tích 424m<sup>2</sup>, thuộc thửa 105- 44, tờ bản đồ số 68, phường Đ, tọa lạc tại khu dân cư L, phường Đ, Quận G, Thành phố H và công trình xây dựng trên đất (theo Chứng thư thẩm định giá số 91/TĐG-BTA ngày 12/11/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam).

Đồng thời kể từ ngày 03/6/2021 đến khi giao trả mặt bằng, nguyên đơn- bà T T phải tiếp tục thanh toán tiền thuê đất cho bị đơn bà L T và ông B H, theo giá thuê đã thỏa thuận tại mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/9/2014.

Thi hành sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật theo Luật thi hành án dân sự hiện hành.

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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L T bà ông B H phải chịu 61.446.990 (Sáu mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm chín mươi) đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn- bà T T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 39.960.000 đồng (Ba mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn) đồng, theo biên lai thu số AA/2018/0031592 ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông B H tự nguyện chịu chi phí trưng cầu giám định, đã nộp xong.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà L T không phải chịu. Hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà bà L T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0042727 ngày 29/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**