

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 74/2021/DS-PT  
Ngày: 12/5/2021  
*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 KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quang Tấn

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Bá Kha

Ông Phạm Sanh Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2021/QĐXX-PT ngày 05 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* 1. Ông Ngô Thành T, sinh năm 1979. Có mặt

2. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1983. Có mặt

Cùng địa chỉ: đường N, phường V, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1985. Vắng mặt

Địa chỉ: đường M, phường Q, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

*Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1973. Có mặt

Địa chỉ: đường N, phường V, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1967. Có mặt

Địa chỉ cư trú: đường M, phường Q, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

(Bà Nguyễn Thị U ủy quyền cho ông Trần Văn H theo văn bản ủy quyền ngày 30/12/2020).

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

1. Ông Lê Trường X, sinh năm 1965. Có mặt

2. Bà Phương Mỹ T, sinh năm 1970. Có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: đường N, phường V, thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị U và ông Trần Văn H.

Ông T, bà H, ông H, bà U, ông X có mặt; bà T vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Nguyên đơn ông Ngô Thành T, bà Thị Diệu H và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn B trình bày:***

Vào ngày 05/10/2018 vợ chồng ông T, bà H có cho bà U, ông H thuê phần đất có diện tích 644,2m<sup>2</sup>, thửa số 130, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại đường L nối dài, phường H, thành phố A, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số CA 581871 do UBND thành phố A cấp ngày 24/9/2015 cho ông Ngô Thành T đứng tên chủ quyền. Việc thuê đất hai bên có lập thành Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị U đại diện ký tên được Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 05/10/2018. Hiện trạng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng thuê là đất trống, ông T, bà H chỉ cho thuê mặt bằng, còn các công trình xây dựng trên đất hiện tại là do bà U, ông H xây dựng.

Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 05/10/2018 thì giá thuê như sau:

+ Năm thứ nhất là: 12.000.000 đồng/tháng (01 ngày là 400.000 đồng), thời gian tính từ ngày 05/10/2018 đến ngày 04/10/2019.

+ Năm thứ hai là: 12.600.000 đồng/tháng (01 ngày là 420.000 đồng), thời gian tính từ ngày 05/10/2019 đến ngày 04/10/2020.

+ Năm thứ ba là: 13.230.000 đồng/tháng (01 ngày là 441.000 đồng), thời gian tính từ ngày 05/10/2020 đến ngày 04/10/2021.

+ Năm thứ tư là: 13.891.000 đồng/tháng (01 ngày là 463.050 đồng), thời gian tính từ ngày 05/10/2021 đến ngày 04/10/2022.

+ Năm thứ năm là 14.586.075 đồng/tháng (01 ngày là 486.202 đồng), thời gian tính từ ngày 05/10/2022 đến ngày 04/10/2023.

+ Năm thứ sáu là 15.315.378 đồng/tháng (01 ngày là 510.513 đồng), thời gian tính từ ngày 05/10/2023 đến ngày 04/10/2024.

*Về phương thức thanh toán:* 06 tháng trả tiền 01 lần trả bằng tiền mặt, lần trả tiền đầu tiên là ngày 05/10/2018. Hợp đồng thuê 06 năm tức là 12 lần thanh toán cụ thể:

+ Lần 1, trả tiền vào ngày 05/10/2018 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/10/2018 đến ngày 04/4/2019).

+ Lần 2, trả tiền vào ngày 05/4/2019 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/4/2019 đến ngày 04/10/2019).

+ Lần 3, trả tiền vào ngày 05/10/2019 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/10/2019 đến ngày 04/4/2020).

+ Lần thứ 4, trả tiền vào ngày 05/4/2020 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/4/2020 đến ngày 04/10/2020).

+ Lần thứ 5, trả tiền vào ngày 05/10/2020 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/10/2020 đến ngày 04/4/2021).

+ Lần thứ 6, trả tiền vào ngày 05/4/2021 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/4/2021 đến ngày 04/10/2021).

+ Lần thứ 7, thanh toán vào ngày 05/10/2021 (thanh toán cho thời gian thuê từ ngày 05/10/2021 đến ngày 04/4/2022).

+ Lần thứ 8, trả tiền vào ngày 05/4/2022 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/4/2022 đến ngày 04/10/2022).

+ Lần thứ 9, trả tiền vào ngày 05/10/2022 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/10/2022 đến ngày 04/4/2023).

+ Lần thứ 10, trả tiền vào ngày 05/4/2023 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/4/2023 đến ngày 04/10/2023).

+ Lần thứ 11, trả tiền vào ngày 05/10/2023 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/10/2023 đến ngày 04/4/2024).

+ Lần thứ 12, trả tiền vào ngày 05/4/2024 (trả tiền cho thời gian thuê từ ngày 05/4/2024 đến ngày 04/10/2024) là kết thúc hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì bà U, ông H đã trả tiền thuê lần 1, lần 2 tức là đã trả tiền thuê đến hết ngày 04/10/2019. Đến kỳ trả tiền lần thứ 3, bắt đầu từ ngày 05/10/2019 thì bà U, ông H không trả cho đến nay. Nhiều lần ông T yêu cầu nhưng bà U, ông H không thanh toán. Sau đó, ông T, bà H yêu cầu khu phố P, phường H giải quyết nhưng bà U, ông H không hợp tác, không tham gia. Ông T, bà H cũng đã gửi thông báo cho bà U, ông H để gia hạn thời gian trả tiền và việc chấm dứt hợp đồng nhưng bà U, ông H cũng không thực hiện, viện nhiều lý do để không thanh toán. Do đó ông T, bà H khởi kiện đến Tòa án thành phố A.

*Nay nguyên đơn yêu cầu:* bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo Hợp đồng đã ký từ lần thứ 3 ngày 05/10/2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm và tiền lãi chậm trả theo quy định.

Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê do bà U, ông H đã vi phạm nghĩa vụ. Và yêu cầu bà U, ông H di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng ban đầu thửa đất số 130, tờ bản đồ 19, diện tích ngang 15m, dài 43,80m tọa lạc tại

đường L nổi dài, phường H, thành phố A, tỉnh Kiên Giang; Mọi chi phí di dời tài sản trên đất cũng như thiệt hại (nếu có) bà U, ông H tự chịu. Đối với số tiền cọc 30.000.000 đồng thì ông T, bà H đồng ý giao trả lại nhưng được khấu trừ vào số tiền mà bà U, ông H phải trả cho ông T, bà H.

Nguyên đơn thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 10/9/2020 và Chứng thư định giá của Công ty cổ phần T. Toàn bộ công trình xây dựng do vợ chồng bà U, ông H sau khi thuê đã đầu tư, xây dựng có giá trị là 422.031.000 đồng. Yêu cầu Tòa án căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Chứng thư định giá nêu trên để xem xét giải quyết theo quy định.

Về chi phí định giá tài sản nêu trên là 4.912.000 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp và tự nguyện chịu chi phí định giá nêu trên, không yêu cầu phía bị đơn hoàn trả lại.

Đối với phần đất của ông Lê Trường X thì phần đất này đã được UBND thành phố A thu hồi để thực hiện dự án đường hành lang ven biển phía Nam. Theo giấy chứng nhận thì phía trước phần đất của ông T thể hiện là “Ranh giải tỏa” không có thể hiện thửa đất của ông X. Và phần diện tích đất mà UBND thành phố A đã thu hồi của ông X cũng không nằm trong diện tích đất mà UBND thành phố A cấp cho ông T. Đồng thời, ông H chỉ mới thấy ông X xuất trình giấy tờ đất mà hoàn toàn không xác định được phần đất nằm ở vị trí nào, diện tích bao nhiêu, tình trạng pháp lý như thế nào, rồi sau đó thuê phần đất này và lấy lý do này để không thanh toán là không hợp lý.

*\* Bị đơn ông Trần Văn H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:* Ông H thừa nhận ông và bà U đã thuê của vợ chồng ông T, bà H phần đất có diện tích 644,2m<sup>2</sup>, thửa số 130, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại đường L nổi dài, phường H, thành phố A, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số CA 581871 do UBND thành phố A cấp ngày 24/9/2015. Việc thuê đất hai bên có lập thành Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 05/10/2018 do bà U là người đại diện ký kết. Về thời gian thuê, giá thuê, phương thức, thời gian thanh toán, hình thức thanh toán và số tiền thanh toán mỗi đợt như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Hiện trạng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng thuê là đất trống, ông T, bà H chỉ cho thuê mặt bằng, còn các công trình xây dựng trên đất hiện tại là do ông H, bà U tự xây dựng, gồm: Nhà xưởng, Phòng ngủ, Nhà vệ sinh trong nhà, Nhà bếp, ngoài ra không có công trình nào khác. Thực tế, thì bà U chỉ là người đại diện đứng tên thuê dùm cho ông H, còn cơ sở kinh doanh Trại mộc Thanh H là do ông H là chủ cơ sở, số tiền đã trả cho ông T, bà H lần 1, lần 2 là do ông H trực tiếp trả hoặc đưa tiền cho bà U trả.

Lý do từ lần trả tiền thuê lần 3 vào ngày 05/10/2019 và cho đến hiện tại ông H, bà U chưa thanh toán là do trong quá trình kinh doanh Trại mộc Thanh H tại địa chỉ nêu trên thì ông Lê Trường X mang giấy tờ sở hữu đến tranh chấp và cho rằng phần đất phía trước giáp lộ đường L nói dài có một phần đất của ông Lê Trường X và có hành vi ngăn cản việc kinh doanh. Vì vậy, ông H, bà U mới tạm ngừng thanh toán cho đến nay. Và để đảm bảo cho việc kinh doanh thì ông H phải thỏa thuận thuê thêm phần đất này của ông Lê Trường X mỗi tháng 3.000.000 đồng.

Ông H chỉ biết là trong quá trình kinh doanh, ông X xuất trình giấy tờ đất bản gốc và nói phía trước phần đất của ông T (phần nằm trong Ranh giải tỏa) có phần đất của ông X, nhưng ông H không biết được chính xác phần đất này nằm ở vị trí nào và diện tích cụ thể là bao nhiêu. Ông X nói sao thì ông H nghe vậy.

Nay ông H, bà U yêu cầu giữ nguyên thời hạn thuê và phương thức thanh toán như trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 05/10/2018. Về số tiền thuê thì đề nghị phía ông T giảm tiền thuê theo hướng mỗi tháng giảm 5.000.000đ (Nếu giá thuê 12.600.000 đồng/tháng thì giảm còn 7.600.000 đồng).

Ông H xác nhận quá trình tố tụng, phía ông H, bà U có yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu nếu chấm dứt hợp đồng thì yêu cầu phía ông T phải bồi thường thiệt hại do ông H, bà U đã đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh xưởng mộc Thanh H. Tòa án đã ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông H, bà U không nộp tiền tạm ứng án phí và Tòa án đã ra Thông báo trả lại đơn phản tố cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Ông H thống nhất đồng ý với Thông báo trả lại đơn của Tòa án và xem như phía ông H, bà U đã từ bỏ yêu cầu của mình và xác định là không có yêu cầu phản tố bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

Ông H bà U thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 10/9/2020 và Chứng thư định giá của Công ty cổ phần T. Toàn bộ công trình xây dựng do bà U, ông H sau khi thuê đã đầu tư, xây dựng có giá trị là 422.031.000 đồng. Yêu cầu Tòa án căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Chứng thư định giá nêu trên để xem xét giải quyết theo quy định và không yêu cầu thực hiện lại.

Đối với việc ông Lê Trường X cho rằng phía trước phần đất của ông T, bà H có phần đất của ông X và ông H, bà U có thỏa thuận để thuê phần đất này của ông X thì giữa ông H, bà U với ông X sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Trường X và bà Phương Mỹ T vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 01/6/2020 ông Lê Trường X có ý kiến: Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với bà U thì ông X không liên quan đến, không có tranh chấp và cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.*

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu H tiền thuê quyền sử dụng đất tổng cộng số tiền gốc và lãi là 217.537.480 đồng. Khấu trừ số tiền mà bà U, ông H đã đặt cọc cho ông T, bà H là 30.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H còn phải trả số tiền là 187.537.480đ (Một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm tám mươi đồng) (217.537.480 đồng - 30.000.000 đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Buộc Bên cho thuê là ông Ngô Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu H và Bên thuê là bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đối với phần đất tọa lạc tại đường L nối dài, phường H, thành phố A theo Giấy chứng nhận QSD đất số CA 581871 do UBND thành phố A cấp ngày 24/9/2015, được Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 05/10/2018. Hợp đồng chấm dứt kể từ ngày Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất, gồm: Nhà xưởng, Phòng ngủ, Nhà vệ sinh trong nhà, Nhà bếp và các công trình xây dựng phát sinh khác (nếu có) theo Biên bản thẩm định hiện trạng tài sản của Công ty Cổ phần T ngày 10/9/2020. Trả lại mặt bằng thửa đất số 130, tờ bản đồ 19, diện tích 644,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại đường L nối dài, phường H, thành phố A, tỉnh Kiên Giang cho ông T, bà H quản lý, sử dụng. Mọi chi phí thực hiện di dời phía bà U, ông H phải chịu. Việc di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất được thực hiện sau khi Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

**Ngày 17/02/2021 đồng bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

- Bà Nguyễn Thị U kháng cáo cho rằng: ngày 05/10/2018 bà có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T bà H, sau khi thuê đất bà chưa có điều kiện đứng ra kinh doanh nên bà để diện tích này cho ông H kinh doanh. Quá trình thuê bà đã trả cho ông T 03 lần tiền thuê đất, sau đó ông X đến ngăn cản việc kinh doanh và đòi tiền thuê đất. Việc thỏa thuận hợp đồng giữa bà và ông T, ông X chưa thống nhất nên bà ngưng đóng tiền thuê đất cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định tư cách của ông H là bị đơn trong vụ án là sai. Thực chất ông H chỉ là người được bà U ủy quyền tham gia tố tụng;

Bản án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà, buộc bà trả tiền thuê đất và tự di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất là không đúng, vi phạm nghiêm trọng quyền lợi của bà;

Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 05/10/2018 giữa ông Ngô Thanh T, bà Nguyễn Thị Diệu H với bà. Nếu ông T bà H đơn phương hủy hợp đồng với bà thì bà yêu cầu ông T bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà theo thỏa thuận trong hợp đồng và bồi thường toàn bộ phần nhà xưởng, công trình xây dựng và những thiệt hại của bà.

Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà.

- Ông Trần Văn H kháng cáo cho rằng: bà U chỉ là người thân của ông, ông có hỗ trợ bà U trong quá trình kinh doanh, ông và bà U không phải vợ chồng, khi nguyên đơn khởi kiện do bà U không có điều kiện tham gia tố tụng nên ngày 30/12/2020 bà U ủy quyền cho ông tham gia tố tụng, ông chỉ là người được ủy quyền tham gia tố tụng, ông không liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà U với ông T, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách của ông H là bị đơn trong vụ án là sai, vi phạm nghiêm trọng quyền lợi của ông. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H có ý kiến: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngoài ra ông H còn trình bày: ông xác định ông không phải là bị đơn, vì ông không ký hợp đồng với ông T, bà H, ông với bà U về mặt pháp luật không phải là vợ chồng, nếu ông thuê của bà U thì ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải bị đơn. Ông T cho rằng ông và bà U chiếm dụng đất là không đúng vì có người thứ ba là ông X chen vào, ông và bà U thuê thì có trả tiền thuê cho ông T chứ không chiếm dụng đất của ông T.

Bà U trình bày: yêu cầu ông T giảm bớt tiền thuê đất để bà thuê tiếp cho hết thời hạn hợp đồng, còn bao nhiêu tháng chưa trả tiền thuê thì bà đồng ý trả tiếp cho ông T, bà H. Bà và ông X có thỏa thuận miệng là bà thuê đất của ông X với giá 3

triệu đồng/tháng nhưng bà chưa giao tiền cho ông X, ông X cũng không có hành vi nào ngăn cản việc kinh doanh của bà, hiện tại bà và ông H vẫn kinh doanh trại mộc trên phần đất thuê của ông T, bà H.

Nguyên đơn ông T, bà H trình bày: thống nhất với bản án sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà U, ông H trả tiền thuê từ ngày 05/10/2019 đến nay, yêu cầu di dời tài sản trên đất, trả lại đất như hiện trạng ban đầu. Ông H bà U thuê được một năm thì đến kỳ thứ 3 thì không trả tiền thuê, ông T đã nhiều lần liên hệ và thông báo về việc thanh toán tiền thuê nhưng bà U không thực hiện, ông bà không đồng ý giảm tiền thuê cho bà U và không đồng ý cho bà U thuê tiếp. Đối với phần thuê với ông X trước đây vào năm 2015 thì ông T có viết giấy tay thuê phần đất của ông X với giá 1,8 triệu/tháng nhưng chỉ hợp đồng 01 năm, đến nay đã hết hạn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông X trình bày: ông có phần đất vị trí phía trước phần đất của ông T đang cho bà U thuê, hiện tại Nhà nước đã thu hồi phần đất của ông để làm lộ, tiền bồi thường ông chưa nhận vì ông còn xin một phần tái định cư nhưng chưa được giải quyết. Việc thuê đất và tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa ông T, bà H với ông H, bà U thì ông không liên quan và không tranh chấp gì, ông không nhận tiền cho thuê đất từ bà U và không ngăn cản việc kinh doanh của bà U, ông H.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phương Mỹ T vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt bà T theo quy định.

[2] Về nội dung: Các đương sự thống nhất xác định vào ngày 05/10/2018 giữa nguyên đơn ông Ngô Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu H và bị đơn bà Nguyễn Thị U có xác lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 644,2m<sup>2</sup>, thửa số 130, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại đường L nối dài, phường H, thành phố



A, tỉnh Kiên Giang do ông Ngô Thành T đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Về thời hạn thuê, giá thuê, phương thức thanh toán các bên xác định đúng như hợp đồng đã ký kết.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp phía nguyên đơn cho rằng quá trình thuê bị đơn đã trả tiền thuê lần 1 và lần 2, đến thời hạn trả tiền lần thuê thứ 3 bắt đầu từ ngày 05/10/2019 thì bị đơn không thanh toán, nguyên đơn đã nhiều lần thông báo yêu cầu thanh toán nhưng bị đơn không thực hiện, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê QSD đất của lần thứ 3 theo hợp đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định. Đồng thời yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSD đất, buộc bị đơn di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn. Bị đơn ông H, bà U không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng trong quá trình kinh doanh thì ông Lê Trường X mang giấy chứng nhận QSD đất đến cho rằng phía trước phần đất của ông T có phần đất của ông X và ngăn cản việc kinh doanh của bị đơn nên bị đơn đã tạm ngừng thanh toán tiền thuê đất để chờ giải quyết. Nay bị đơn yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê và yêu cầu nguyên đơn giảm tiền thuê mỗi tháng 5.000.000đ.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách của ông H là bị đơn trong vụ án là sai tư cách tố tụng, thực chất ông H chỉ là người được bà U ủy quyền tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông H (đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà U tại cấp sơ thẩm) xác định phần đất thuê của ông T dùng để kinh doanh trại mộc, trại mộc do ông làm chủ cơ sở, bà U chỉ lấy chỗ để gỗ nhò. Lý do khi ký Hợp đồng thuê QSD đất với nguyên đơn chỉ có bà U ký, ông không ký là do ông đã thuê một phần đất khác và đã đứng tên đăng ký kinh doanh trại mộc tại đường N nên ông để bà U đại diện ký hợp đồng với nguyên đơn, ông và bà U đã trả tiền thuê đất cho nguyên đơn được 02 kỳ, nguồn tiền là của ông (Bút lục số 180). Xét thấy mặc dù ông H không trực tiếp ký hợp đồng thuê QSD đất với nguyên đơn nhưng qua lời trình bày của ông H đã xác định ông H là người đang trực tiếp sử dụng phần đất bà U thuê của nguyên đơn để kinh doanh. Theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn chỉ khởi kiện đối với bà U, đến ngày 12/10/2020 nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu xác định tư cách của ông H là bị đơn trong vụ án, đồng thời yêu cầu ông H cùng bà U có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn và di dời công trình xây dựng trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của ông H là bị đơn trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn bà U cho rằng Bản án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà, buộc bà trả tiền thuê đất và tự di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất là không

đúng, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T bà H, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà U và ông H đều xác định chưa thanh toán tiền thuê đất lần thứ 3 theo hợp đồng cho nguyên đơn, lý do không thanh toán bà U ông H cho rằng do ông X mang giấy chứng nhận QSD đất đến và có hành vi ngăn cản việc kinh doanh của bà. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông X xác định việc thuê đất giữa ông T, bà H với ông H, bà U thì ông không liên quan và không tranh chấp gì. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập làm rõ giấy chứng nhận QSD đất của ông X hiện nay không còn giá trị pháp lý và đã bị thu hồi theo Quyết định 156/QĐ-UBND ngày 14/4/2011 để thực hiện dự án đường hành lang ven biển phía Nam, phần diện tích đất đã thu hồi của ông X không nằm trong diện tích đất cấp cho ông T. Việc bị đơn viện dẫn lý do có người khác tranh chấp để trốn tránh nghĩa vụ thanh toán là vi phạm Điều 6 của hợp đồng quy định về nghĩa vụ của bên thuê đất.

Tại cấp sơ thẩm bị đơn yêu cầu nguyên đơn giảm tiền thuê theo hướng mỗi tháng 5.000.000đ để tiếp tục thực hiện hợp đồng, phía nguyên đơn cũng có ý kiến giảm số tiền thuê mỗi tháng 3.000.000đ nhưng ông H bà U không đồng ý. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 280, Điều 481, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê và lãi suất của các lần thanh toán thứ 3, thứ 4 (từ ngày 05/10/2019 đến ngày 04/10/2020); tiền thuê của lần thanh toán thứ 5 từ ngày 05/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/01/2021 với tổng số tiền 201.474.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5]. Đối với kháng cáo của bà U cho rằng trường hợp ông T, bà H đơn phương hủy hợp đồng thì yêu cầu ông T bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà theo thỏa thuận trong hợp đồng và bồi thường toàn bộ phần nhà xưởng, công trình xây dựng và những thiệt hại của bà, thấy rằng:

Mặc dù nội dung của Hợp đồng thuê QSD đất được các bên ký kết không quy định về điều khoản đơn phương chấm dứt hợp đồng, tuy nhiên quá trình thuê đất bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở và tạo điều kiện để bị đơn thanh toán nhưng bị đơn vẫn cố tình trốn tránh nghĩa vụ. Do đó nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn là phù hợp. Tại cấp sơ thẩm bà U có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn giảm tiền thuê mỗi tháng 5.000.000đ, nếu hủy hợp đồng thì yêu cầu bồi thường thiệt hại tổng số tiền 575.139.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo cho bà U nộp tạm ứng án phí nhưng bà U không thực hiện, do đó Tòa án đã trả lại đơn phản tố cho bà U, bà U cũng thống nhất với việc trả lại đơn của Tòa án. Xét thấy bà U đã từ bỏ yêu cầu của mình nên cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của bà U là có căn cứ. Việc bà U kháng cáo yêu cầu ông T, bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà theo

thỏa thuận trong hợp đồng và bồi thường toàn bộ phần nhà xưởng, công trình xây dựng là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nên không có căn cứ chấp nhận.

[6]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H cho rằng: ông và bà U không phải vợ chồng, ông chỉ là người được ủy quyền tham gia tố tụng chứ không liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà U với ông T, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách của ông là bị đơn trong vụ án là sai, vi phạm nghiêm trọng quyền lợi của ông, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định về kháng cáo của bà U tại mục [3], tại cấp phúc thẩm ông H xác định phần đất thuê của ông T để kinh doanh trại mộc, trại mộc do ông làm chủ cơ sở, bà U chỉ lấy chỗ để gỗ nhò. Lý do khi ký Hợp đồng thuê QSD đất với nguyên đơn chỉ có bà U ký, ông không ký là do ông đã thuê một phần đất khác và đã đứng tên đăng ký kinh doanh trại mộc tại đường N nên ông để bà U đại diện ký hợp đồng với nguyên đơn, ông và bà U đã trả tiền thuê đất cho nguyên đơn được 02 kỳ, nguồn tiền là của ông (Bút lục số 180). Xét thấy toàn bộ diện tích đất bà U thuê của nguyên đơn, ông H đã tiến hành xây dựng xưởng mộc và đang trực tiếp kinh doanh trên phần đất này, hơn nữa tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H cùng bà U có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn và di dời công trình xây dựng trên đất, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của ông H là bị đơn trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự và cũng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Đối với kháng cáo của ông H cho rằng ông và bà U không phải vợ chồng, thấy rằng: Trong quá trình tố tụng bản thân bà U và ông H đều thừa nhận mối quan hệ vợ chồng, cụ thể: Tại Đơn xin hoãn phiên tòa ngày 18/12/2020 thể hiện nội dung: bà Nguyễn Thị U và chồng là Trần Văn H xin hoãn phiên tòa với lý do “...hoàn cảnh gia đình khó khăn vợ chồng đi làm ăn xa nên không thể dự phiên tòa...” (BL 158). Ngoài ra tại Sở tạm trú của bà Nguyễn Thị U thể hiện bà Nguyễn Thị U và ông Trần Văn H có địa chỉ thường trú tại đường M, phường V, thành phố A, bà U là chủ hộ, còn ông H có mối quan hệ là chồng của chủ hộ.

Do đó, xét kháng cáo của bà U, ông H yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, giải quyết vụ án toàn diện, đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà U, ông H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn ông T, bà H là 187.537.480 đồng, án phí được tính như sau:  $187.537.480 \text{ đồng} \times 5\% = 9.376.874 \text{ đồng}$ .

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông T, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.003.000 đồng theo biên lai thu số 0001723 ngày 10/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố A.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông H bà U phải chịu 600.000đ, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố A.

[8] Về chi phí định giá số tiền 4.912.000 đồng nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ và đã thực hiện xong.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 280, Điều 288, Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U và ông Trần Văn H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Kiên Giang.

- *Phần tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu H tiền thuê quyền sử dụng đất tổng cộng số tiền gốc và lãi là 217.537.480 đồng. Khấu trừ số tiền mà bà U, ông H đã đặt cọc cho ông T, bà H là 30.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H còn phải trả số tiền là:  $(217.537.480\text{đ} - 30.000.000\text{đ}) = 187.537.480\text{đ}$  (Một trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**3. Buộc Bên cho thuê là ông Ngô Thành T, bà Nguyễn Thị Diệu H và Bên thuê là bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đối với phần đất tọa lạc tại đường L nối dài, phường H, thành phố A theo Giấy chứng nhận QSD đất số CA 581871 do UBND thành phố A cấp ngày 24/9/2015, được Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 05/10/2018. Hợp đồng chấm dứt kể từ ngày Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.**

Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất, gồm: Nhà xưởng, Phòng ngủ, Nhà vệ sinh trong nhà, Nhà bếp và các công trình xây dựng phát sinh khác (nếu có) theo Biên bản thẩm định hiện trạng tài sản của Công ty Cổ phần T ngày 10/9/2020. Trả lại mặt bằng thửa đất số 130, tờ bản đồ 19, diện tích 644,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại đường L nối dài, phường H, thành phố A, tỉnh Kiên Giang cho ông T, bà H quản lý, sử dụng. Mọi chi phí thực hiện việc tháo dỡ, di dời phía bà U, ông H phải chịu. Việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất được thực hiện sau khi Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

#### **4. Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Trần Văn H phải chịu án phí là 9.376.874đ (Chín triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông T, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.003.000đ (Hai triệu không trăm lẻ ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001723 ngày 10/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố A.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông H và bà U mỗi người phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H, bà U mỗi người đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001080 và 0001081 cùng ngày 19/02/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố A.

**5. Về chi phí định giá số tiền 4.912.000đ (Bốn triệu chín trăm mười hai nghìn đồng) nguyên đơn ông T, bà H tự nguyện nộp toàn bộ và đã thực hiện xong.**

**6. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố A;
- THA dân sự thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Quang Tấn**