

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 68/2022/DS-PT

Ngày: 31-5- 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 TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm
2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án
nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2022/QĐ-PT ngày
09/5/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số B Quốc Lộ 20, thị trấn L, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

2. Bị đơn: Bà Hà Thị H (K’ H), sinh năm 1966

Địa chỉ: Số M thôn T, xã P, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

3.1. Bà Phạm Thanh Mỹ K, sinh năm 1988

Địa chỉ: H P 1, xã G, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng

3.2. Bà Phạm Thị K D, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn P 1, xã G, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc C – Nguyên đơn

(Ông C, bà H có mặt; Bà K, bà D vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1.Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày: Vào ngày 25/8/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Hà Thị H có thỏa thuận và thống nhất việc cho thuê đất, nội dung cụ thể hai bên đã lập trong “*Hợp đồng thuê đất ngày 25/8/2019*” có nội dung ông C thuê đất của bà Hà Thị H mảnh vườn tại địa chỉ số 01 thôn T, xã P, Đức Trọng, Lâm Đồng; Diện tích đất có chiều ngang 53m, chiều sâu từ lộ giới vào 115m, tuy nhiên trong hợp đồng đánh máy sai thành sâu 1,15m; Có tứ cận: tay phải giáp nhà bà H, tay trái giáp ranh đất của doanh nghiệp Như Linh; thời gian thuê là 10 năm từ ngày 25/8/2019 đến ngày 25/8/2029. Việc thanh toán hai bên thỏa thuận ông C thanh toán tiền trước 05 năm từ ngày 25/8/2019 đến ngày 25/8/2024 mỗi năm là 50.000.000đồng, tổng 05 năm là 250.000.000đồng, sau khi hết thời hạn 05 năm thì hai bên tái tạo lại hợp đồng đợt 2, giá cả thỏa thuận là ông C phải trả 250.000.000đ và giá cả thỏa thuận theo thị trường là đóng thêm 20% của giá trị 250.000.000đồng. Tuy nhiên thời gian thực hiện thuê quyền sử dụng đất từ ngày 25/8/2019 đến nay ông chưa có nhu cầu sử dụng vì do trời nắng hạn nên ông chưa sử dụng đất thuê này. Đến khoảng tháng 02/2020 thì ông phát hiện bà H đã tự ý xây dựng công trình trên đất (*mở quán cà phê và một số công trình khác*), ông có đến làm việc với bà H về việc giải quyết hợp đồng, đề nghị tiếp tục hợp đồng thuê đất và cho dừng các công trình trên đất lại nhưng bà H không đồng ý và cũng không đồng ý trả lại tiền cho ông. Tại thời điểm gặp nhau để làm việc về việc thuê đất trên thì ông có đặt vấn đề nhận chuyển nhượng đất này của bà H nhưng bà H báo với ông là đất vẫn tên của bố bà H là ông Hà Di nhưng hiện ông Hà Di đã chết nên không thể làm giấy tờ chuyển nhượng được, vì đất chưa sang tên bà H nên ông C với bà H mới lập hợp đồng thuê đất, nếu sau này bà H làm được sổ đỏ sang tên bà H thì hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất. Ngoài ra, diện tích đất này khi ông thuê đất với bà H thì ông không biết diện tích đất này thuộc lô thửa bao nhiêu, tờ bản đồ bao nhiêu và hiện ai đứng tên quyền sử dụng đất nên ông đề nghị Tòa án tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ giúp ông.

Nay ông Nguyễn Ngọc C khởi kiện yêu cầu bà Hà Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất theo “*Hợp đồng thuê đất ngày 25/8/2019*”. Đối với các công trình bà H xây dựng trên đất và các tài sản khác trên đất thì đề nghị bà H tháo dỡ và giao lại mặt bằng thuê đất cho ông C theo hợp đồng, ông sẽ tự th lượng giải quyết về các công trình xây dựng trên đất và các tài sản khác trên đất với bà H và người trực tiếp sử dụng; không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, tiến hành

định giá đối với các công trình xây dựng trên đất và các tài sản khác trên đất. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất ngày 25/8/2019 là vô hiệu thì yêu cầu bà H trả cho ông 250.000.000đồng mà ông đã giao cho bà H và tiền lãi 125.000.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc C yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc C với bà Hà Thị H và yêu cầu bà Hà Thị H bồi thường cho ông 135.000.000đồng tiền lãi phát sinh từ ngày ông giao tiền thuê đất đến ngày xét xử và ông khai bổ sung là bà H đã vi phạm hợp đồng thuê đất, đã tự ý xây dựng công trình trên đất (*mở quán cà phê và một số công trình khác*) từ tháng 01/2020 đến tháng 02/2020 ông mới phát hiện. Ngoài ra ông C không yêu cầu gì thêm.

2.Theo lời trình bày của bị đơn bà Hà Thị H: Mặc dù đã được Tòa án tiến hành tổng đạt các thủ tục hợp lệ nhưng bà H có đơn xin xét xử vắng mặt. Quá trình thu thập chứng cứ, bà H trình bày như sau: đúng là giữa bà và ông C có ký kết “*Hợp đồng thuê đất ngày 25/8/2019*” như ông C khai. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất ông C không sử dụng và bỏ mặc diện tích đất thuê và ông C đã tự ý treo biển cho thuê lại đất nêu trên nên bà đã không đồng ý cho ông C tiếp tục thuê nữa và đã lấy lại diện tích đất cho thuê. Bà đã trao đổi với ông C việc nhận lại đất và bà trả lại cho ông C 230.000.000đồng (*sau khi trừ các phí dọn vệ sinh và giữ đất của bà trong 06 tháng*) nhưng ông C không đồng ý và ông C yêu cầu bà phải trả cho ông C 250.000.000đồng mà bà đã nhận của ông C theo hợp đồng thuê đất ngày 25/8/2019 thì bà không đồng ý nên giữa hai bên không thỏa thuận được với nhau. Khoảng tháng 02/2020 bà đã lấy lại đất và tiến hành kết hợp cùng bà Phạm Thanh Mỹ K và bà Phạm Thị K D làm công trình mở quán cà phê. Nay ông C yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất theo “*Hợp đồng thuê đất ngày 25/8/2019*” và yêu cầu bà phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và giao lại mặt bằng thuê đất cho ông C theo hợp đồng thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án hủy “*Hợp đồng thuê đất ngày 25/8/2019*” giữa bà và ông C, đồng thời bà sẽ có trách nhiệm trả cho ông C 230.000.000đồng tiền bà đã nhận của ông C theo hợp đồng trước đây (*sau khi đã trừ đi thời gian ông C nhận đất và chi phí bà thu dọn mặt bằng*).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thanh Mỹ K không có ý kiến yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

3.2. Bà Phạm Thị K D không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng bà Hà Thị H, bà Phạm Thanh Mỹ K, bà Phạm Thị K D vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Hà Thị H đối với diện tích đất thuộc thửa 502 tờ bản đồ 12 (299) nay là thửa 718 tờ bản đồ 29 (2013), xã Phú Hội, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Hà Thị H là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Hà Thị H (K'H) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc C số tiền 229.200.000đồng

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C về việc yêu cầu bị đơn bà Hà Thị H bồi thường 135.000.000đồng tiền lãi phát sinh.

Ngày 12/01/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C kháng cáo yêu cầu bà Hà Thị H phải trả cho ông số tiền 250.000.000đ và lãi suất 9%/năm tính từ ngày 25/8/2019 đến ngày 03/01/2022. Tổng cộng là 304.375.000đ. Đồng thời ông đề nghị xem xét lại về phần án phí.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu bị đơn bà Hà Thị H trả cho ông 304.375.000đ (*trong đó có 250.000.000đ tiền gốc và 54.375.000 đồng tiền lãi*) và tính lại phần án phí buộc ông phải nộp theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bà H thanh toán cho ông C 250.000.000 đồng, không chấp nhận kháng cáo của ông C liên quan đến phần bồi thường số tiền 54.375.000 đồng. Đối với phần án phí do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên bản án sơ thẩm buộc ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C đảm bảo về hình thức và thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Hà Thị H có ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã lấy lại quyền sử dụng đất, ông C không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C kháng cáo yêu cầu bà H trả lại số tiền 250.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 54.375.000 đồng thì thấy rằng:

[2.1] Ông Nguyễn Ngọc C và bà Hà Thị H đều thừa nhận giữa các bên có “*Hợp đồng thuê đất lập ngày 25/8/2019*”. Nội dung hợp đồng bà H đồng ý cho ông C thuê lại mảnh vườn tại địa chỉ số 01 thôn Phú Tân, xã Phú Hội, Đức Trọng, Lâm Đồng. Diện tích đất có chiều ngang 53m, chiều sâu từ lộ giới vào 115m, tuy nhiên trong hợp đồng đánh máy sai thành sâu 1,15m. Ông C thanh toán tiền trước 05 năm từ ngày 25/8/2019 đến ngày 25/8/2024 mỗi năm là 50.000.000đồng. Bà H đã nhận 250.000.000đồng tiền thuê đất và đã giao đất để ông C sử dụng. Do đó, hợp đồng giữa các bên thực tế có xảy ra.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến khoảng tháng 02/2020 thì ông C phát hiện bà H đã tự ý xây dựng công trình trên đất (*mở quán cà phê và một số công trình khác*). Ông đã yêu cầu bà H tháo dỡ các công trình này và tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhưng bà H không thực hiện và đã lấy lại toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Qua thu thập chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng thì hiện nay diện tích đất mà ông C đang tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà H thuộc thửa 502 tờ bản đồ 12 (299) nay là thửa 718 tờ bản đồ 29 (2013) xã Phú Hội, Đức Trọng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hà Di, sinh năm 1932 (*là bố ruột bà Hà Thị H*). Hiện tại, ông Hà Di đã chết và toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên vẫn chưa đăng ký biến động hay chuyển quyền sở hữu sang tên bà H. Do đó, xét về mặt hình thức của hợp đồng đã được các bên lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013 nhưng xét về nội dung thì tại thời điểm bà H xác lập hợp đồng cho ông Nguyễn Ngọc C thuê đất, bà Hà Thị H vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất cho thuê nên bà Hà Thị H chưa được pháp luật cho phép thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Vi phạm

quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...” Do đó, Hợp đồng thuê đất lập ngày 25/8/2019 giữa bà Hà Thị H và ông Nguyễn Ngọc C là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2019 giữa bà Hà Thị H và ông Nguyễn Ngọc C là hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự thì: “...*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Bà H thừa nhận đã nhận từ ông C số tiền 250.000.000đồng và đã nhận lại toàn bộ diện tích đất trước đó làm hợp đồng cho ông C thuê, nên buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng. Đối với diện tích đất thuê bà H thừa nhận bà đang quản lý, sử dụng nên không buộc ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả đất cho bà H là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu bà H phải chịu khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất đến thời điểm Tòa án xét xử với số tiền 54.375.000đồng thì thấy rằng: Hợp đồng thuê đất lập ngày 25/8/2019 giữa bà Hà Thị H và ông Nguyễn Ngọc C được xác định là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015 cho nên việc ông C yêu cầu khoản tiền lãi phát sinh từ ngày ông giao tiền thuê đất đến ngày 03/01/2022 là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Về án phí: Do tính toán lại khoản tiền các bên có nghĩa vụ thanh toán nên phần án phí buộc các bên phải chịu được tính toán lại theo quy định.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Hà Thị H đối với diện tích đất thuộc thửa 502 tờ bản đồ 12 (299) nay là thửa 718 tờ bản đồ 29 (2013), xã Phú Hội, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

2.1. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Hà Thị H là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Hà Thị H (K'H) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc C số tiền 250.000.000đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*)

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C về việc yêu cầu bị đơn bà Hà Thị H bồi thường 54.375.000đồng tiền lãi phát sinh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

4. Về án phí: Buộc bà Hà Thị H (K'H) phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Buộc ông Nguyễn Ngọc C phải chịu 2.718.750đ (*hai triệu bảy trăm mười tám ngàn, bảy trăm năm mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền ông Nguyễn Ngọc C đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số AA/2017/0000284 ngày 23/6/2020 và 9.375.000đồng theo biên lai thu số 0007735 ngày 12/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc C 6.375.000đồng (*sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự còn thừa. Ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC (01);
- VKSND tỉnh LB (01);
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- VKSND huyện Đức Trọng (01);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu AV – HS (04).

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

(đã ký)

Lê Thị Vân