

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 34/2021/DS-PT

Ngày: 02 - 02 -2021

V/v: “Yêu cầu tuyên Hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất vô hiệu
và yêu cầu bồi thường thiệt hại”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh .

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuận và bà Lưu Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02-02-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án sơ thẩm số 121/29/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2021/QĐPT-DS ngày 07/01/2021 và thông báo chuyển lịch phiên tòa dân sự phúc thẩm số 50/2021/TB-TA ngày 21/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị V; Trú tại: Thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức D; Trú tại: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, (**Phản tố**); Trú tại: Thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Từ Thế Anh H; Trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, (vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T:* Ông Nguyễn Tiên Th; Trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị L; Trú tại: Thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông Từ Thế Anh H; Trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà L:* Ông Nguyễn Tiên Th; Trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

3.2. Ông Trương Đình P, (có mặt).

3.3. Bà Trương Thị Thùy L, (vắng mặt).

3.4. Bà Trương Thị Thái B, (vắng mặt).

3.5. Ông Trương Đình Đại P, (vắng mặt).

Cùng trú tại: Thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà L, bà B, ông P:* Ông Nguyễn Đức D; Trú tại: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

3.6. Ông Đinh Văn K; Trú tại: Thôn N, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

3.7. Bà Lê Thị Nga; Trú tại: Thôn N, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Võ Ngọc Ph; Trú tại: Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

4.2. Ông Bùi Văn M; Trú tại: Đường T, khối B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

4.3. Ông Lê Văn H; Trú tại: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

4.4. Ông Võ Ngọc N; Trú tại: Đường B, thôn T xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

4.5. Ông Nguyễn Văn T; Trú tại: Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

4.6. Bà Vũ Thị N; Trú tại: Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

* Đối với yêu cầu khởi kiện:

Theo Hợp đồng thuê đất ngày 05/12/2016, được xác lập giữa ông Trương Đình P và ông Nguyễn Thanh T với nội dung: Ông P đồng ý cho ông T thuê 01 lô đất có diện tích khoảng 3000m2 tọa lạc tại thôn M, xã C. Lô đất trên có vị trí sau:

- Một phần thửa đất số 384, tờ bản đồ số 31, diện tích 1390m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 367228 được UBND Tp.B cấp ngày 29/4/2005 mang tên Hộ: Lê Thị V, Trương Đình P.

- Một phần thửa đất số 384A, tờ bản đồ số 31, diện tích 1300m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 367227 được UBND Tp.B cấp ngày 29/4/2005 mang tên ông Võ Ngọc P.

- Một phần thửa đất số 384B, tờ bản đồ số 31, diện tích 1300m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 367225 được UBND Tp.B cấp ngày 29/4/2005 mang tên ông Trương Phi T. Chuyển nhượng cho bà Lê Thị V và ông Trương Đình P vào năm 2008.

- Một phần thửa đất số 384C, tờ bản đồ số 31, diện tích 1000m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 367226 được UBND Tp.B cấp ngày 29/4/2005 mang tên hộ: Bà Trương Thị Thu H, ông Đỗ Văn M. Chuyển nhượng cho bà Lê Thị V và ông Trương Đình P vào năm 2008.

Tài sản trên đất gồm: Cây ăn trái và 02 gian nhà mới xây dựng xong.

Thời hạn cho thuê là 60 tháng, kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2021. Giá thuê là 80.000.000đồng/năm. Thanh toán làm 02 đợt: Đợt 01, ngay sau ký hợp đồng (Ngày 05/12/2016) thanh toán 160.000.000đồng; Đợt 02, thanh toán hết số tiền 240.000.000 đồng còn lại vào ngày 01/12/2018.

Việc Ông P và ông T xác lập Hợp đồng thuê đất với nhau thì bà V và các thành viên khác trong gia đình đều không hề hay biết. Bên cạnh đó, đối với thửa đất số 384A, tờ bản đồ số 31, diện tích 1300m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 367227 là quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Ngọc P. Nhưng các bên lại tự ý xác định làm đối tượng thuê trong Hợp đồng, khi chưa được sự đồng ý, chấp thuận của ông Võ Ngọc P là trái quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Ph.

Xét thấy việc Ông P và ông T tự ý xác lập Hợp đồng thuê đất với nhau liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, tài sản chung của hộ gia đình và tài sản của người khác, trong khi chưa được sự chấp thuận của các chủ thể trên là trái quy định pháp luật. Nay để quyền lợi hợp pháp của mình được bảo đảm, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 05/12/2016 giữa ông Nguyễn Đình P với ông Nguyễn Thanh T là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T hoàn trả toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất đang sử dụng là 05 gian nhà cấp 4.

- Buộc ông Nguyễn Đình P hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền thuê đất còn lại sau khi đã trừ thời gian thuê.

- Bồi thường thiệt hại đối với toàn bộ cây trồng bị phá bỏ gồm 20 cây bơ năm thứ 10; 07 cây sầu riêng năm thứ 10; 200 cây cà phê khoảng năm thứ 6; 80 cây na năm thứ 7. Giá trị là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn xin rút phần này, nên không yêu cầu xem xét.

* Đối với yêu cầu kiện phản tố:

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và không có ý kiến gì khác.

* Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung:

Việc khởi kiện trên chưa được Tòa án đưa ra phán quyết thì ngày 16/01/2019 vợ chồng ông T, bà Lê đã tự ý dọn đồ chuyển đi nơi khác mà không thông báo cho Ông P, bà V biết và cũng không bàn giao trả lại tài sản cho bà V, khi bà V kiểm tra thì phát hiện vợ chồng ông T, bà Lê làm hư hỏng và mất mát tài sản gồm:

- Trước lúc cho thuê, trong 2 gian nhà xây cấp IV nguyên đơn đang để trong đó khoảng 2500 viên gạch 4 lỗ, vợ chồng ông T, bà Lê tự ý sử dụng vào mục đích xây dựng Gara, trị giá: 1.500.000đồng.

- Tự ý tháo dỡ mang đi 02 bộ cửa sắt 0,9m x 2,2m trị giá: 4.000.000đồng.

- Khoảng 5m² tường nhà bị vợ chồng ông T, bà Lê đục phá làm hư hỏng trị giá: 4.000.000đồng.

- Vợ chồng ông T, bà Lê đã đổ nhót xuống giếng nước nên nguyên đơn phải chi phí thuê người vét giếng và xử lý làm sạch giếng nước hết: 12.000.000đồng.

- Vợ chồng ông T, bà Lê không tháo dỡ cầu rửa xe và dọn xà bần, nên nguyên đơn phải chi phí thuê người hút dọn hết: 15.000.000đồng.

- Vợ chồng ông T, bà Lê không tháo dỡ hàng rào tôn nên nguyên đơn phải chi phí thuê người hút dọn hết: 3.000.000đồng.

- Tiền thuê đất 15 ngày (từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 15/01/2019) là 3.200.000đồng (80.000.000đồng/năm).

Tổng cộng thiệt hại: 42.700.000đồng. Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà Lê phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền trên.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 05/12/2016 vợ chồng tôi có ký Hợp đồng thuê đất với ông Trương Đình P và bà Lê Thị V, diện tích đất + địa chỉ đất + giá thuê + thời hạn thuê như nguyên đơn khai trên là đúng. Tuy nhiên, trong giấy tờ đất thuê có một phần thửa đất 384A, tờ bản đồ số 31, mang tên ông Ph, nhưng Ông P và bà V xác định đây là tài sản mà ông bà đã mua lại của ông Ph và cam kết sẽ chịu trách nhiệm nếu xảy ra tranh chấp (có thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất).

Mặt khác, trong quá trình thỏa thuận cũng như thực hiện Hợp đồng, đều có sự đồng ý của bà Lê Thị V và các con của bà V. Vì vậy, bà V cho rằng: Bà V và các con không biết việc cho thuê đất là không đúng. Nên tôi không đồng ý với yêu cầu của bà V, tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Đối với tài sản trên đất là nhà ở: Hiện vợ chồng tôi đang sử dụng 02 gian nhà với diện tích là 120 m². Tài sản này là do vợ chồng tôi cùng với gia đình Ông P xây dựng.

- Đối với một số cây ăn trái trên đất thuê. Khi vợ chồng tôi san lấp mặt bằng, vợ chồng Ông P, bà V chỉ cho chúng tôi chặt cây nào thì chúng tôi chặt cây đó. Số

cây còn lại thì vợ chồng bà V vẫn đang thu hoạch. Do đó, chúng tôi không đồng ý với việc yêu cầu bồi thường cây trồng trên đất.

Quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Trương Đình P) là ông Nguyễn Đức D trình bày:

Việc ông Trương Đình P xác lập Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T, như đơn khởi kiện của bà V là đúng sự thật. Do không am hiểu pháp luật nên Ông P đã tự ý định đoạt khối tài sản nêu trên với ông T, thông qua Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 05/12/2016, trong khi chưa được sự chấp thuận, đồng ý của ông Võ Ngọc P, bà Lê Thị V và các thành viên trong gia đình là trái quy định pháp luật.

Nay bà Lê Thị V khởi kiện “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại” liên quan đến Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông P với ông T, thì Ông P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Thùy L, ông Trương Đình Đại P, bà Trương Thị Thái B là ông Nguyễn Đức D trình bày:

Việc ông Trương Đình P tự ý xác lập Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T, liên quan đến tài sản chung của hộ gia đình là thửa đất số 384, tờ bản đồ số 31, diện tích 1390 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 367228 được UBND Tp.B cấp ngày 29/4/2005 thì những người này không hề hay biết.

Xét thấy việc Ông P tự ý định đoạt tài sản chung của hộ gia đình trong khi chưa được các thành viên còn lại đồng ý, chấp thuận là trái quy định pháp luật, vi phạm Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005.

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các thành viên trong hộ gia đình. Bà Lê Thị V khởi kiện: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại”, những người này đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tố người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Tôi thống nhất với ý kiến trình bày của chồng tôi là ông Nguyễn Thanh T và không bổ sung gì thêm.

Quá trình tố người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc Ph trình bày:

Tôi là chủ sử dụng thửa đất số 384A, tờ bản đồ số 31, diện tích 1300m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 367227 được UBND Tp.B cấp ngày 29/4/2005 mang tên Võ Ngọc P, cụ thể 1000m² đất trồng cây lâu năm và 300m² đất ở. Hiện tại diện tích đất này tôi vẫn đang sử dụng. Đầu năm 2017 tôi có vào thửa đất để kiểm tra thì thấy đất có rào xung quanh và xây dựng thành bãi giữ xe. Hỏi ra thì tôi được biết bà V và Ông P đã cho thuê 03 thửa đất của Ông P, bà V bên cạnh thửa đất của tôi và đồng thời cho thuê luôn đất của tôi. Tôi không đồng ý với việc cho

thuê và đã yêu cầu trả lại nguyên hiện trạng đất cho tôi, đồng thời phải bồi thường toàn bộ cây trồng bị chặt phá trên đất.

Thửa đất trên vẫn do tôi đang sử dụng và chưa chuyển nhượng cho vợ chồng Ông P, bà V.

Nay tôi yêu cầu ông T và bà Lê phải trả lại diện tích đất đang sử dụng trái phép của tôi và bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên đất bị chặt bỏ.

Quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Nguyễn Thanh T) và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Bà Nguyễn Thị L) là ông Từ Thế Anh H trình bày:

* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vợ chồng bị đơn xác định: Bị đơn không có lỗi bởi: Việc ký Hợp đồng cho thuê đất là hoàn toàn tự nguyện, có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình và chính bà V là người trực tiếp nhận tiền thuê. Khi ký Hợp đồng bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn Công chứng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng nguyên đơn nói rằng: Do trong tổng diện tích đất thuê có một phần nằm trong quy hoạch và một phần nhận chuyển nhượng của ông Phương nhưng chưa sang tên hợp pháp, nên không cần Công chứng. Về các vấn đề khác bị đơn cũng không làm trái với nội dung thỏa thuận, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết bị đơn chấp nhận hủy Hợp đồng thuê đất giữa hai bên, nên ngày 16/1/2019 bị đơn đã trả nguyên đơn toàn bộ tài sản thuê, không còn sử dụng nữa.

* Đối với yêu cầu kiện phản tố của bị đơn:

Do thời hạn cho thuê là 60 tháng, kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2021. Giá thuê là 80.000.000đồng/năm và ngày 05/12/2016 bị đơn đã thanh toán 160.000.000đồng/ 2 năm, nên bị đơn đã đầu tư xây dựng nhà xưởng, Gara sửa chữa ô tô mua sắm máy móc, thiết bị và hoàn thiện xây dựng 2 gian nhà ở. Công việc làm ăn đang đi vào ổn định thì nguyên đơn kiện tụng, làm ảnh hưởng đến công việc làm ăn của bị đơn, dẫn đến thu nhập bị giảm sút, bởi: Phải theo hầu kiện. Khách hàng thấy có tranh chấp nên không lui tới. Nguyên nhân làm cho bị đơn không tiếp tục thực hiện Hợp đồng được nữa là do lỗi của Ông P và bà V. Do vậy, bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà V và Ông P hoàn trả số tiền đã nhận 160.000.000đồng (cùng với tiền lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 05/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm) và phải bồi thường cho bị đơn những thiệt hại sau:

+ Bồi thường chi phí mà ông T, bà Lê đã bỏ ra xây dựng 2 gian nhà ở, Gara sửa chữa ô tô và đóng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tổng số tiền là: 430.450.200đồng.

+ Bồi thường thiệt hại do thu nhập của ông T, bà Lê bị giảm sút bởi phải theo hầu kiện, công việc kinh doanh bị ảnh hưởng với số tiền tạm tính là: 180.000.000đồng (tính từ khi Tòa án thụ lý vụ án ngày 19/07/2017 đến 19/04/2018) = 9 tháng x 20.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn xin rút, không yêu cầu xem xét phần này.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà bị đơn yêu cầu Ông P phải bồi thường cho bị đơn là: 590.450.000 đồng.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn:**

Ông T, bà Lệ không chấp nhận bởi vì:

1. Thứ nhất: Trong suốt thời gian qua bà V, Ông P thường xuyên sang chửi bới và đuổi vợ chồng ông T, bà Lệ đi khỏi đất của ông bà. Mặt khác, Ông P còn cắt điện không cho vợ chồng ông T, bà Lệ sử dụng và kinh doanh. Do không có điện để sinh hoạt, kinh doanh và áp lực từ phía Ông P, bà V cho nên sáng ngày 16/01/2019 bà Lệ cùng em gái là Phạm Thị Mỹ Hiệp (thường gọi là Hà) có sang nhà Ông P, bà V để mời ông bà qua bàn giao tài sản thuê, để di dời tài sản của mình đi nhưng Ông P, bà V không đến.

2. Thứ hai: Bà V cho rằng vợ chồng ông T, bà Lệ có nhiều hành vi phá hoại làm hư hỏng, mất mát tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 42.700.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi vì:

- Khi tiếp quản diện tích đất thuê, bị đơn không có nhận bất kể 1 viên gạch nào của nguyên đơn.

- 02 bộ cửa sắt 0,9 x 2,2m mà bà V cho rằng ông T, bà Lệ tự ý tháo dỡ mang đi là không đúng vì toàn bộ cửa sắt đều do ông T, bà Lệ tự làm, đó là tài sản của ông T, bà Lệ thì Tuấn, bà Lệ có quyền mang đi.

- Bà V cho rằng 5m² tường gạch bị vợ chồng ông T, bà Lệ đục phá là không đúng, vì khi ông T, bà Lệ chuyển đi, hiện trạng tường không hư hỏng gì (có Vi bằng để chứng minh).

- Bà V cho rằng: Bà phải bỏ chi phí để xử lý nước giếng do bị vợ chồng ông T, bà Lệ đổ nhót là hoàn toàn vô lý, không có căn cứ.

- Tiền công tháo dỡ hàng rào tôn mà bà V cho rằng tự bà tháo dỡ là không đúng, vì Ông P tự qua tháo và đuổi vợ chồng ông T, bà Lệ đi, bắt phải trả đất và khi chuyển đi ông T, bà Lệ đã tháo dỡ toàn bộ hàng rào tôn.

- Tiền thuê dọn xà bần và cầu rửa xe: ông T, bà lệ không đồng ý vì cầu rửa xe đã bị Ông P, bà V xây ngăn, chặn lại không cho ông T, bà Lệ sử dụng sau thời gian Tòa thẩm định định giá. Việc này đã ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh của ông T, bà Lệ.

- Tiền thuê đất từ ngày 01/01/2019 đến 15/01/2019: Ông T, bà Lệ không đồng ý, vì: Ông Trương Đình P đã tự ý cắt điện từ ngày 01/01/2019 không cho ông T, bà Lệ có điện để sinh hoạt, kinh doanh. Mặt khác, bà V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu mà lại tiếp tục đòi ông T, bà Lệ trả tiền thuê tiếp là vô lý.

Ý kiến của ông Nguyễn Tiến Th là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Lệ trình bày: Thông nhất như ý kiến của bị đơn đã khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/DS-ST ngày 28/9/2020 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng khoản 6, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; 145; 146; 147; Điều 155; Điều 156; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 163; khoản 1 Điều 164; khoản 1 Điều 165 và Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 232; Điều 235; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 1 Điều 705 của Bộ Luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

*** Tuyên xử:**

1. Về yêu cầu khởi kiện:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V;

Tuyên bản Hợp đồng thuê đất giữa ông Trương Đình P và ông Nguyễn Thanh T ký kết ngày 05/12/2016, vô hiệu.

Bà V, Ông P đã nhận lại toàn bộ số tài sản cho thuê, nên không đặt ra để giải quyết.

* Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V đối với số tiền đòi bồi thường 42.700.000đồng;

* Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với số tiền đòi bồi thường về cây cối = 50.000.000đồng.

2. Đối với yêu cầu kiện phản tố của bị đơn:

* Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố đối với số tiền đòi bồi thường vì thu nhập bị giảm sút = 180.000.000đồng.

* Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh T. Buộc ông Trương Đình P phải bồi thường và phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh T tổng số tiền: 492.789.000đồng (trong đó tiền bồi thường tài sản = 332.789.000 đồng và 110.223.000 đồng đã nhận của ông T).

* Bác một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh T đối với số tiền: 97.661.000đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, tạm ứng án phí, chi phí cho việc đo đạc, chi phí cho việc kiểm định xây dựng, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/10/2020, nguyên đơn bà Lê Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình P đã kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 121/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm đối với phần quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận đơn khởi kiện phản yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quá trình tranh luận, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá, nhận định, Đại diện viện kiểm sát cho rằng việc tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do ông Trương Đình P là chưa đúng, nên cần sửa lại là lỗi là do cả Ông P và ông Nguyễn Thanh T, nên mỗi người phải chi bồi thường thiệt hại là 50/50. Ngoài ra bản án sơ thẩm nhầm lẫn trong tính toán số liệu và buộc Ông P phải trả giá trị tài sản tường rào bao quanh bằng tôn thiếc, cột gỗ, giằng thép hình 3 vuông thiếc + 2 cánh cổng sắt, là không đúng, vì những tài sản này ông T đã dỡ và lấy đi nên không còn nữa. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trương Đình P, không chấp nhận phần kháng cáo của bà Lê Thị V về yêu cầu bồi thường các tài sản cây cối và tiền thuê dọn vệ sinh...do không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là trong hạn luật định và đã nộp án phí phúc thẩm nên vụ án được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Ngày 05/12/2016 giữa ông Trương Đình P (bên cho thuê) và ông Nguyễn Thanh T (bên thuê) thỏa thuận ký kết Hợp đồng thuê đất, hai bên lập thành văn bản cùng ký xác nhận, nhưng không Công chứng, chứng thực. Sau khi ký hợp đồng ông T sử dụng đất mục đích để làm Gara sửa chữa kinh doanh xe ô tô. Ông T đã trả tiền thuê theo hợp đồng thỏa thuận với Ông P, đồng thời ông T tiến hành đầu tư xây dựng nhà xưởng, cầu nâng xe ô tô... trên diện tích đất đã thuê. Tuy nhiên, ngày 07/7/2017 bà Lê Thị V (là vợ của Ông P) đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thuê đất giữa ông Trương Đình P và ông Nguyễn Thanh T đã ký kết nêu trên là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất, do việc ông T với Ông P tự ký hợp đồng mà không thông báo cho bà V và các con chung của Ông P, bà V biết.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình P, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê nhà giữa ông Trương Đình P với ông Nguyễn Thanh T vô hiệu là phù hợp, vì trong quá trình giải quyết vụ án Ông P và ông T cũng đồng ý và

thực tế hai bên cũng đã tự chấm dứt hợp đồng thuê rồi, Ông P, bà V đã quản lý đất và tài sản trên đất cho thuê. Ông T đã tháo dỡ một số tài sản đi nơi khác ở, đồng thời đề nghị Văn phòng thừa phát lại lập Vi bằng, thể hiện trong hồ sơ vụ án. Việc bà V cho rằng bà không biết việc Ông P với ông T ký kết hợp đồng thuê đất là không có cơ sở, bởi bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà không có mặt tại địa phương trong suốt 07 tháng ông T san ủi mặt bằng và xây nhà là Gara., ngoài ra bà V là người đứng tên giấy phép xây dựng và bà còn cho rằng bà có đóng góp để xây dựng 05 gian nhà trên đất thuê. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Trong trường hợp này bà V yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng Tòa sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Còn đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản gồm cây cối bị chặt bỏ...thì bà V không chứng minh được nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp. Như vậy, việc bồi thường thiệt hại là không xảy ra, bên thuê Ông P được nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, bao gồm cả tài sản phát sinh do ông T đã đầu tư xây dựng khi thuê đất, đã được thẩm định, định giá. Vì vậy Ông P phải có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản cho ông T (vì những tài sản này không thể di dời được). Mặt khác, bà V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thì cũng đã được Ông P và ông T chấp nhận. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định về lỗi của các bên để xác định việc bồi thường thiệt hại là không phù hợp như đã nhận định ở Mục [3].

[4]. Đối với kháng cáo của bà Lê Thị V yêu cầu bị đơn phải bồi thường 42.700.000 đồng do bị đơn đã có hành vi phá hoại làm hư hỏng, mất mát tài sản là không có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Xét việc Tòa cấp sơ thẩm buộc Ông P phải trả lại cho ông T giá trị tài sản là 332.789.000 đồng, thì trong đó có phần tài sản là tường rào bao quanh bằng tôn thiếc, cột gỗ, giằng thép hình 3 vuông thiếc + 2 cánh cổng sắt, theo kết quả định giá tổng giá trị là 75.712.000 đồng; số tài sản này thực tế ông T đã tháo dỡ chuyển và tự quản lý sử dụng. Thế nên, việc tiếp tục buộc Ông P phải bồi thường cho ông T đối với giá trị của những tài sản mà ông T đã mang đi là không đúng, nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của Ông P để sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp. (332.789.000 đồng - 75.712.000 đồng = 257.077.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm đã tính toán sai sót cơ bản về số liệu dẫn đến chênh lệch khoản tiền là 49.777.000 đồng, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự, nên cần sửa lại cho chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình P - Sửa bản án dân sự số 121/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng nhận định trên.

[6] Về án phí:

Do Ông P phải bồi thường cho ông T và phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận, nên Ông P phải chịu án phí đối với số tiền này, cụ thể được tính như sau: $367.300.000 \text{ đồng} \times 5\% = 18.365.000 \text{ đồng}$.

Do bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà V nên bà V phải chịu án phí đối với phần bị bác theo đơn khởi kiện bổ sung là: $42.700.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.135.000 \text{ đồng}$.

Do bác một phần yêu cầu phản tố của ông T nên ông T phải chịu án phí đối với phần bị bác là: $223.150.000 \text{ đồng} \times 5\% = 11.157.500 \text{ đồng}$.

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Lê Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình P – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 121/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng các điều 134, 136, 137 của Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V;

Tuyên bản Hợp đồng thuê đất giữa ông Trương Đình P và ông Nguyễn Thanh T ký kết ngày 05/12/2016 là vô hiệu.

Bà V, Ông P đã nhận lại toàn bộ số tài sản cho thuê, nên không đặt ra để giải quyết.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V đối với số tiền đòi bồi thường 42.700.000 đồng;

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với số tiền đòi bồi thường về cây cối = 50.000.000 đồng.

2. Đối với yêu cầu kiện phản tố của bị đơn:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện phản tố đối với số tiền đòi bồi thường vì thu nhập bị giảm sút = 180.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh T. Buộc ông Trương Đình P phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh T tổng số tiền: 367.300.000

đồng (trong đó tiền giá trị tài sản là 257.077.000 đồng và 110.223.000 đồng đã nhận của ông T).

- Bác một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh T đối với số tiền là 223.150.000 đồng.

3. Đối với số tiền chi phí cho việc kiểm định xây dựng:

Ông Trương Đình P phải chịu số tiền chi phí cho việc kiểm định xây dựng là 10.000.000đồng.

Ông Nguyễn Thanh T, được nhận lại 10.000.000đồng, sau khi thu được của ông Trương Đình P.

4. Đối với số tiền chi phí cho việc đo đạc:

Ông Trương Đình P phải chịu số tiền chi phí cho việc đo đạc là: 8.026.000đồng.

Bà Lê Thị V, được nhận lại 8.026.000đồng, sau khi thu được của ông Trương Đình P.

5. Về tiền định giá và chi phí tố tụng khác:

Ông Trương Đình P phải chịu số tiền chi phí cho việc thẩm định và định giá là: 6.600.000 đồng (trong đó lần 1 là 3.100.000 đồng, lần 2 là 1.500.000 đồng và lần 3 là 2.000.000 đồng).

- Bà Lê Thị V, được nhận lại 5.100.000đồng, sau khi thu được của ông Trương Đình P.

- Ông Nguyễn Thanh T, được nhận lại 1.500.000đồng, sau khi thu được của ông Trương Đình P.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương Đình P, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.365.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Thanh T, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 11.157.500 đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 17.400.000đồng, do Từ Thế Anh H nộp thay theo biên lai số AA/2017/0003592 ngày 18-04-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột. Ông T còn được nhận lại số tiền là 6.242.500 đồng.

+ Bà Lê Thị V, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 2.135.000 đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 4.050.000 đồng, do Nguyễn Phương Hoàng Dung nộp thay theo biên lai số AA/2016/0000874 ngày 18-07-2017 và số tiền đã nộp tạm ứng 1.067.500đồng, do Phạm Thị Tường Vi nộp thay theo biên lai số AA/2017/0012356 ngày 26-04-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột. Bà V còn được nhận lại số tiền là 2.982.500 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Lê Thị V và ông Trương Đình P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà V được nhận lại 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0013119 ngày 19/10/2020, Ông P được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0013120 ngày 19/10/2020 (do Hoàng Phi Hùng nộp thay) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Kim Khánh