

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 85/2021/GĐT-DS

Ngày 21-9-2021

Về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố hợp đồng thuê QSD đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- Với Hội đồng tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:**

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Anh Tiến, ông Trần Minh Tuấn.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên  
tòa:** Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa:

1. *Ng đơn:* Bà Lê Thị V; trú tại: Đường V, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức D; trú tại: L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T; trú tại: Đường V, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Từ Thế Anh H; trú tại: 306 Nguyễn Tất Thành, phường Tân Lập, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L,

3.2. Ông Trương Đình P,

3.3. Bà Trương Thị Thùy L,

3.4. Bà Trương Thị Thái B,

3.5. Ông Trương Đình Đại P,

Cùng trú tại: Đường V, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Ông Đinh Văn K; trú tại: Thôn N, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Bà Lê Thị Ng; trú tại: Thôn N, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Võ Ngọc Ph; trú tại: Số H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Ông Bùi Văn M; trú tại: Hẻm T, khối X, phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.3. Ông Lê Văn H; trú tại: K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Ông Võ Ngọc Ng; trú tại: B, tổ T, thôn 8 xã Hòa Thuận, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.5. Ông Nguyễn Văn T1; trú tại: Tổ G, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.6. Bà Vũ Thị N; trú tại: Tổ T, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

### **TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 07/7/2017 và quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Lê Thị V trình bày:*

Tại *Hợp đồng thuê đất* ngày 05/12/2016, ông Trương Đình P đồng ý cho ông Nguyễn Thanh T thuê 01 lô đất diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường V, thôn 1, xã C, có vị trí: Một phần thuộc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.390m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367228 được UBND TP B cấp ngày 29/4/2005 mang tên “hộ Lê Thị V và Trương Đình P”; Một phần thuộc thửa đất số 384A, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.300m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367227 được UBND TP B cấp ngày 29/4/2005 mang tên ông Võ Ngọc Ph; Một phần thuộc thửa đất số 384B, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.300 m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367225 được UBND TP B cấp ngày 29/4/2005 mang tên ông Trương P T (bà V, ông P nhận chuyển nhượng thửa đất này năm 2008); Một phần thửa đất số 384C, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.000m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367226 được UBND TP B cấp ngày 29/4/2005 mang tên “hộ Bà Trương Thị Thu Huyền và ông Đỗ Văn Mạnh” (bà V, ông P nhận chuyển nhượng thửa đất này năm 2008); trên đất có tài sản là cây ăn trái và 02 gian nhà mới xây dựng; thời hạn cho thuê 60 tháng, kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2021; giá thuê 80.000.000đồng/năm, thanh toán làm 02 đợt: Đợt 01, ngay sau ký hợp đồng 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 ký Hợp đồng cho ông T thuê các thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, nhưng bà V và các thành viên trong hộ gia đình không biết và quyền sử dụng thửa đất số 384A, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.300m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367227 là của ông Võ Ngọc Ph nhưng ông P ký Hợp đồng cho ông T thuê không được sự đồng ý của ông Ph.

Sau khi thuê, sử dụng đất đến ngày 16/01/2019 thì ông T dọn đi nơi khác mà không thông báo cũng như không bàn giao đất. Sau khi kiểm tra bà V phát hiện vợ chồng ông T làm hư hỏng, mất mát tài sản gồm: trước khi cho thuê trong 2 gian nhà xây cấp IV gia đình bà V để 2.500 viên gạch 4 lỗ, trị giá 1.000.000đ bị vợ chồng ông T tự ý sử dụng xây dựng Gara; 02 bộ cửa sắt trị giá 4.000.000đồng; khoảng 5m<sup>2</sup> tường nhà bị vợ chồng ông T đục phá làm hư hỏng thiệt hại 4.000.000đồng; do ông T đổ nhót xuống giếng nên phải thuê người làm sạch giếng nước tốn chi phí 12.000.000đồng; chi phí thuê người tháo dỡ cầu rửa xe và dọn xà bần 15.000.000đồng; chi phí thuê người tháo dỡ hàng rào tôn 3.000.000đồng; tiền thuê đất 15 ngày (từ 01/01/2019 đến 15/01/2019) ông T còn thiếu chưa trả 3.200.000đồng; tổng cộng thiệt hại 42.700.000đồng.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 05/12/2016 giữa ông P với ông T vô hiệu, buộc vợ chồng ông T bàn giao trả đất và tài sản trên đất; buộc ông T bồi thường thiệt hại 42.700.000đồng và còn yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây cối số tiền 50.000.000đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông T [yêu cầu bà V, ông P hoàn trả 160.000.000 đồng tiền thuê đất đã nhận và

yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 05/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu bồi thường khoản thiệt ông T bỏ ra xây dựng 2 gian nhà ở, Gara sửa chữa ô tô và đóng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp với tổng số tiền 430.450.200đ] bà V không đồng ý.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Đối với các thửa đất đứng tên hộ gia đình bà V thì trước khi ông T ký Hợp đồng thuê đất với ông P đều được tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà V đồng ý; đối với thửa đất 384A, tờ bản đồ số 31 đứng tên ông Ph thì trước khi ký Hợp đồng thuê đất ông P và bà V đã cam kết xác định ông P, bà V đã nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Ph (cam kết này có ghi trong Hợp đồng thuê đất) và bà V là người trực tiếp nhận tiền thuê.

Nay ông T đồng ý chấm dứt Hợp đồng, nhưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V yêu cầu ông T trả số tiền thuê đất còn thiếu và yêu cầu bồi thường thiệt hại; đồng thời ông T có Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà V, ông P hoàn trả 160.000.000 đồng tiền thuê đất đã nhận và yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 05/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm) và bồi thường các khoản thiệt hại gồm: chi phí mà ông T bỏ ra xây dựng 2 gian nhà ở, Gara sửa chữa ô tô và đóng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp với tổng số tiền 430.450.200đ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Đình P:* thừa nhận việc Ông ký Hợp đồng cho ông T thuê đất của hộ gia đình và đất của ông Võ Ngọc Ph khi chưa được họ đồng ý là không đúng nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trương Thị Thùy L, anh Trương Đình Đại P, chị Trương Thị Thái B (là các con của vợ chồng bà V, ông P):* thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà V.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L (vợ ông T) thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T.*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Võ Ngọc Ph trình bày:* Anh là chủ sử dụng thửa đất số 384A, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.300m<sup>2</sup> được UBND TP B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367227 ngày 29/4/2005 và chưa chuyển nhượng cho ai. N 2017, Anh thấy đất có người vào rào đất của Anh và xây dựng bãi giữ xe, nay Anh yêu cầu vợ chồng ông T trả lại đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên đất bị chặt bỏ.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/DS-ST ngày 28/9/2020, TAND thành phố B 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:*

- 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.

- 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 là 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 số tiền 97.661.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên bố quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 09/10/2020, bà Lê Thị V và ông Trương Đình P kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT ngày 02/02/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk 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 B, 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 42.700.000đồng; 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 trả lại cho ông Nguyễn Thanh T tổng số tiền 367.300.000 đồng (trong đó 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 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 10.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh T, được nhận lại 10.000.000 đồng, 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 8.026.000đ.

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

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- Tại Quyết định số 76/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 15/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm lại với nhận định:

Ngày 05/12/2016, giữa ông Trương Đình P và ông Nguyễn Thanh T thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê đất, hai bên lập thành văn bản cùng ký xác nhận, nhưng không công chứng, chứng thực (BL 02).

Sau khi ký hợp đồng, ông T sử dụng đất để làm Gara sửa chữa, kinh doanh xe ô tô. Ông T đã trả tiền thuê đất theo hợp đồng thỏa thuận với ông P, và tiến hành xây dựng nhà xưởng, cầu nâng xe ô tô... trên diện tích đất đã thuê.

Ngày 07/7/2017, bà Lê Thị V (vợ của ông P) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng thuê đất giữa ông Trương Đình P và ông Nguyễn Thanh T vô hiệu, đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất, do ông P tự ký hợp đồng cho ông T thuê đất, không thông báo cho bà V và các con biết; yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà V phải bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 42.700.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ông Nguyễn Thanh T phản tố yêu cầu ông P, bà V phải trả lại 160.000.000 đồng tiền thuê nhà; bồi thường chi phí để xây dựng 02 gian nhà, Gara sửa chữa ô tô và tiền đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp số tiền 2.527.000 đồng.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

1. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ngày 05/12/2016, giữa ông Trương Đình P và ông Nguyễn Thanh T ký kết hợp đồng thuê đất, không có công chứng, chứng thực. Sau khi ký hợp đồng, ông T đưa máy móc vào san ủi mặt bằng và xây dựng các công trình. Trong suốt thời gian 07 tháng, nhà bà V ở liền kề với diện tích đất cho thuê, nhưng bà V cho rằng Bà không biết việc cho thuê đất là không thuyết phục. Mặt khác, khi ông T xây dựng các công trình thì bà V là người đứng tên làm giấy phép xây dựng (BL 122). Bà V trình bày, Bà đã cùng đóng góp để xây dựng 5 gian nhà trên đất thuê.

Nội dung trong bản hợp đồng thuê đất không thể hiện bị đơn có trách nhiệm phải tự làm thủ tục đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thuê đất. Do vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 705 Bộ Luật dân sự năm 2005 thì khi ông P cho thuê đất, ông P có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng ông P không thực hiện.

Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Nguyễn Thanh T đã biết được thửa đất số 384A, tờ bản đồ số 31 của ông Võ Ngọc Ph và các thửa đất khác là của gia đình ông Trương Đình P nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng và không yêu cầu ông Trương Đình P phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng. Điều này chứng tỏ ông Nguyễn Thanh T biết rõ các thông tin về người có quyền sử dụng thửa đất được thuê và đồng ý xác lập hợp đồng thuê với Trương Đình P mà không cần công chứng hoặc chứng thực.

Do đó, ông Nguyễn Thanh T và ông Trương Đình P đều có lỗi trong việc hợp đồng vô hiệu, trong đó ông Trương Đình P phải chịu 70% lỗi, tương đương với 70% thiệt hại xảy ra; ông T phải chịu 30% lỗi, tương đương với 30% thiệt hại xảy ra. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm nhận định lỗi hoàn toàn thuộc về ông Trương Đình P là chưa chính xác.

2. Về số tiền ông T yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản gồm: Chi phí để xây dựng 02 gian nhà 45.000.000 đồng, Gara sửa chữa ô tô 95.960.000 đồng và tiền đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp 2.527.000 đồng (BL 549).

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu ông P, bà V phải hoàn trả số tiền ông T đã đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp 2.527.000 đồng, ông T không kháng cáo nội dung này.

Tòa án phúc thẩm căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/9/2017 (BL 60-62) và Biên bản định giá ngày 15/3/2018 (BL 68-70) để buộc ông Trương Đình P bồi thường các khoản gồm: 02 hầm rút, trị giá 9.000.000 đồng; 02 cầu rửa xe, trị giá 25.000.000 đồng; Sân bãi đậu xe đổ bằng đá xô bồ 2.594.9m<sup>2</sup>, trị giá 57.000.000 đồng; Nhà kho 30.5m<sup>2</sup>, trị giá 25.117.000 đồng; Gara xe 208.6m<sup>2</sup>, trị giá 95.960.000 đồng; 05 gian nhà xây cấp 4, diện tích 230.6m<sup>2</sup> chưa tô, hai bên thống nhất tính cho bị đơn 45.000.000 đồng. Tổng cộng 257.077.000 đồng. Như vậy, Bản án phúc thẩm đã giải quyết ngoài yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh T, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quyền tự định đoạt của đương sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Đình P.

Theo trình bày của ông Trương Đình P thì sau ngày 16/01/2019, ông T đã tháo dỡ nhà kho diện tích 30,5m<sup>2</sup>, trị giá 25.117.000 đồng và Gara xe diện tích 208,6m<sup>2</sup>, trị giá 95.960.000 đồng, thời điểm xét xử tài sản này không còn tồn tại trên thực tế. ông T đã di chuyển tài sản trên đến đường 30/4, khối 3, phường Ea Tam, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk lắp ghép lại tiếp tục sử dụng vào công việc kinh doanh.

Ngày 04/6/2021, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B đã tiến hành xem xét tại chỗ tại đường V Thôn 1, thể hiện: “Đối với nhà kho diện tích 30,5m<sup>2</sup> hiện tại không còn tài sản trên đất; Đối với Gara xe diện tích 208,6m<sup>2</sup> hiện tại trên đất không còn tài sản gì”. Cùng ngày 04/6/2021, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B đã tiến hành làm việc với vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà

Nguyễn Thị L. Ông T, bà L trình bày: “Đối với nhà xưởng và nhà kho diện tích 30,5m<sup>2</sup> là tài sản của vợ chồng tôi nên chúng tôi tháo dỡ mang về”.

Như vậy, trước thời điểm xét xử sơ thẩm và phúc thẩm thì nhà kho 30,5m<sup>2</sup> và Gara xe 208,6m<sup>2</sup> bị vợ chồng ông T đã tháo dỡ chuyển đi nơi khác, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm vẫn buộc ông P phải bồi thường tài sản này cho vợ chồng ông T là không đúng. Do đó, số tiền ông P nhận của ông T sau khi trừ thuê đất còn lại 110.223.000 đồng, tài sản 02 gian nhà trên đất của ông T 45.000.000 đồng, tổng cộng là 155.223.000 đồng.

Từ phân tích trên, xét thấy Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DSPT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu và buộc ông Trương Đình P phải bồi thường thiệt hại và trả lại cho ông Nguyễn Thanh T tổng số số tiền 367.300.000 đồng là không đủ căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Đình P.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 15/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 05/12/2016, ông Trương Đình P ký *Hợp đồng thuê đất* (không có công chứng, chứng thực) cho ông Nguyễn Thanh T (hành nghề sửa chữa ô tô) thuê diện tích đất khoảng 2.550m<sup>2</sup> đến 3.000m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa đất số 384, 384A, 384B, 384C (trong đó 3 thửa đất số 284, 384B và 384C đất đứng tên “*hộ gia đình bà Lê Thị V, ông Trương Đình P*”, thửa đất số 384A đứng tên “*ông Võ Ngọc Ph*”), trên đất có cây ăn trái và 02 gian nhà mới xây dựng xong; thời hạn thuê 60 tháng (từ 01/01/2017-31/12/2021); giá thuê 80.000.000đồng/năm, thanh toán 02 đợt (đợt 01 thanh toán 160.000.000đồng ngay sau khi ký hợp đồng, đợt 02 thanh toán hết số tiền 240.000.000 đồng còn lại vào ngày 01/12/2018). Ngay sau khi ký Hợp đồng ông T đã thanh toán tiền đợt 1 đủ 160.000.000 đồng, san ủi mặt bằng xây dựng các công trình Dịch vụ sửa chữa, kinh doanh xe ô tô; tuy nhiên, ngày 07/7/2017 bà Lê Thị V (vợ ông Trương Đình P) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thuê đất ông T ký với ông P không được các thành viên trong hộ gia đình bà V và ông Võ Ngọc Phượng đồng ý là vô hiệu; yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại tài sản trên đất do vợ chồng ông T sử dụng làm hư hỏng, mất mát.

[2] Ông Nguyễn Thanh T cho rằng đối với các thửa đất đứng tên hộ gia đình bà V thì trước khi ông T ký *Hợp đồng thuê đất* với ông P, các thành viên gia đình bà V đều đồng ý; riêng thửa đất 384A đứng tên ông Võ Ngọc Ph thì ông P và bà V cam đoan đã nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Ph nên ông T mới ký Hợp đồng (cam kết này có ghi trong *Hợp đồng thuê đất*) và bà V là người trực tiếp nhận tiền thuê. Nay bà V yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu thì ông T cũng đồng ý chấm dứt Hợp đồng, nhưng không đồng ý bồi thường cho bà V, đồng thời ông T có Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà V, ông P hoàn trả

160.000.000 đồng tiền thuê đất đã nhận và yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 05/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm) và yêu cầu bồi thường các khoản thiệt hại gồm chi phí ông T bỏ ra xây dựng 2 gian nhà ở, Gara sửa chữa ô tô và đóng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp với tổng số tiền theo ông T là 430.450.200 đồng.

[3] Xét thấy: (i). Việc bà V cho rằng không biết việc ông P (chồng bà V) cho ông T thuê đất là không phù hợp bởi lẽ: sau khi ký Hợp đồng thuê đất, ông T đưa máy móc vào san ủi mặt bằng, xây dựng các công trình Dịch vụ sửa chữa, kinh doanh xe ô tô trong suốt thời gian 07 tháng, nhà bà V ở liền kề diện tích đất cho ông T thuê và bà V chính là người đứng tên xin Giấy phép xây dựng để ông T tiến hành xây dựng và bà V còn thừa nhận có đóng góp xây dựng 5 gian nhà trên đất thuê (bút lục 122); (ii). Diện tích đất khoảng 2.550m<sup>2</sup> đến 3.000m<sup>2</sup> thuộc một phần 4 thửa đất số 384, 384A, 384B, 384C mà ông T ký *Hợp đồng thuê đất* với ông P ngày 05/12/2016 có 3 thửa đất số 284, 384B và 384C đất đứng tên “hộ gia đình bà Lê Thị V, ông Trương Đình P” và thửa số 384A đứng tên “*ông Võ Ngọc Ph*”, nhưng khi ký Hợp đồng ông T không yêu cầu đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình bà V, ông P và ông Võ Ngọc Ph ký vào Hợp đồng. Hợp đồng thuê đất không được công chứng, chứng thực và ông T cũng không yêu cầu ông P (Bên cho thuê đất) làm thủ tục đăng ký việc cho thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 705 Bộ luật dân sự năm 2005; (iii). Như vậy, Hợp đồng thuê đất vô hiệu có lỗi của cả Bên cho thuê (vợ chồng ông P và bà V) và Bên thuê (ông T), nhưng Tòa án cấp phúc thẩm nhận định lỗi hoàn toàn thuộc về Bên cho thuê là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên và quy định của pháp luật.

[4] Đối với tài sản trên đất do mình đầu tư bị thiệt hại, ông T có yêu cầu phản tố (bl 549 - trang 8 Bản án phúc thẩm ghi) yêu cầu bồi thường chi phí ông T bỏ ra xây dựng 02 gian nhà ở, Gara sửa chữa ô tô và tiền đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại căn cứ *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* ngày 15/9/2017 (bút lục 60-62) và *Biên bản định giá* ngày 15/3/2018 (bút lục 68-70) để buộc ông P bồi thường 02 hầm rút trị giá 9.000.000 đồng; 02 cầu rửa xe trị giá 25.000.000 đồng; chi phí đổ đá diện tích 2.594,9m<sup>2</sup> bãi đậu xe 57.000.000 đồng; nhà kho diện tích xây dựng 30,5m<sup>2</sup>, trị giá 25.117.000 đồng; Gara để xe ô tô diện tích 208,6m<sup>2</sup>, giá 95.960.000 đồng; 05 gian nhà xây cấp 4 diện tích 230,6m<sup>2</sup> chưa tô, hai bên thống nhất tính cho bị đơn giá 45.000.000 đồng, là vượt quá yêu cầu phản tố của ông T, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Ông P trình bày sau ngày 16/01/2019, ông T tháo dỡ Nhà kho diện tích 30,5m<sup>2</sup> và Gara xe diện tích 208,6m<sup>2</sup> chuyển đến đường 30/4, Khối 3, phường Ea Tam, thành phố B lắp ghép lại để tiếp tục sử dụng. Tại *Biên bản xem xét tại chỗ* ngày 04/6/2021 do Viện kiểm sát nhân dân thành phố B thực hiện ghi nhận “*Nhà kho diện tích 30,5m<sup>2</sup> hiện tại không còn trên đất; Gara xe diện tích 208,6m<sup>2</sup> hiện tại không còn*”. Tại *Biên bản làm việc* ngày 04/6/2021 với Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, ông T và vợ là bà L thừa nhận Nhà xưởng và nhà kho diện tích 30,5m<sup>2</sup> là tài sản của Ông Bà, Ông Bà đã tháo dỡ mang về. Như vậy, trước thời điểm xét xử sơ thẩm và phúc thẩm thì vợ chồng ông T đã tháo dỡ Nhà kho và Gara

ô tô chuyển đi nơi khác, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm vẫn buộc ông P bồi thường 02 tài sản này cho vợ chồng ông T là không đúng.

[6] Từ các tài liệu, chứng cứ dẫn chứng được phân tích tại các mục nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 15/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên chấp nhận để hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2021/DSPT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử phúc thẩm lại, vì vậy;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2012/DS-PT ngày 02/02/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật;

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Kim Nhân**