

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 65/2021/DS-PT

Ngày: 20/10/2021

V/v “tranh chấp hợp đồng thuê đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Kim Ái;

*Các Thẩm phán:* : Ông Nguyễn Việt Tiến;  
Bà Lê Thị Thu Huyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Đăng -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà:** Nguyễn Quỳnh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

Do bản án sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

*Địa chỉ:* phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Quang C - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Tạ Hồng Ch - sinh năm 1949

*Địa chỉ:* Tổ \*\*, khu \*A, phường N, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

*(Giấy uỷ quyền ngày 31/3/2021 của ông Nguyễn Quang C).(Có mặt)*

*Bị đơn:* Anh Trần Anh D - sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ \*, khu \*, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh D: Ông Vũ Đình T - Luật sư,  
Công ty Luật Hợp danh H - Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. (Có mặt )

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

UBND thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Phường C, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S - Chức vụ: Chủ tịch  
UBND thành phố T, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt )

Người kháng cáo: Anh Trần Anh D – Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện của UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ và lời khai tại Tòa án của người đại diện theo uỷ quyền là ông Tạ Hồng Ch trình bày:*

Được sự đồng ý của UBND thành phố T, tỉnh Phú Thọ về việc cho UBND phường M xây dựng, khai thác công trình bãi đỗ xe tiếp giáp quy hoạch Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp tại khu H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ. UBND phường M sử dụng 2.660,24m<sup>2</sup> đất tại khu H gần chợ Trung tâm thành phố T để làm bãi đỗ xe, toàn bộ vốn đầu tư xây dựng là của Nhà nước. UBND phường M đã đổ nền bê tông, lát gạch vỉa hè, lắp đặt hệ thống thoát nước, đèn chiếu sáng, kẻ vạch cho các ô đỗ xe. Ngày 16/9/2019 UBND phường M cho anh Trần Anh D thuê toàn bộ mặt bằng này để khai thác trông giữ xe nên hai bên ký hợp đồng số 36 nhưng hợp đồng lại ghi là hợp đồng thuê đất; bên cho thuê là UBND phường M, bên thuê là anh Trần Anh D; diện tích đất thuê là 2.660,24m<sup>2</sup> tại phường M; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 16/9/2019 đến ngày 16/9/2025; giá tiền thuê là 85.127.680 đồng/năm, phương thức trả tiền thuê là hàng năm nên ngày 16/9/2019 anh D đã nộp tiền thuê đất của năm đầu.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh D đã vi phạm mục đích thuê là cho một số người thuê lại để bán hàng hoa quả khi không có sự đồng ý của UBND phường M. Khi phát hiện anh D vi phạm mục đích thuê, UBND phường M đã nhiều lần đến làm việc với anh D và yêu cầu những người bán hàng không được bán hàng và tháo dỡ những nhà tôn sử dụng bán hàng, anh D đã cam kết là sử dụng mặt bằng thuê đúng

mục đích thuê như hợp đồng đã ký kết. Hiện nay trên bãi đỗ xe vẫn còn nhà khung sắt của một số tiểu thương sử dụng để bán hàng hoa quả.

Hợp đồng thuê đất số 36 ngày 16/9/2019 giữa UBND phường M và anh Trần Anh D là hợp đồng thuê đất nên UBND phường M không có thẩm quyền cho thuê đất, thời hạn thuê đất là 05 năm nhưng lại ghi kể từ ngày 16/9/2019 đến ngày 16/9/2025 là 06 năm, quá trình thực hiện hợp đồng thì anh D đã vi phạm mục đích thuê đó là cho các hộ tiểu thương kinh doanh bán hàng hoa quả trên bãi đỗ xe. UBND phường M đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019 giữa UBND phường M và anh Trần Anh D vô hiệu, anh D có trách nhiệm tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản đang để trên bãi đỗ xe. Hậu quả pháp lý do hợp đồng vô hiệu thì UBND phường M không trả lại số tiền thuê đất mà anh D đã nộp vì UBND phường M đã nộp số tiền này vào ngân sách Nhà nước và đã quyết toán tài chính xong của một năm, quá trình thực hiện hợp đồng thì anh D đã thu tiền rất nhiều của các tiểu thương đỗ xe và bán hàng trên bãi đỗ xe, trên thực tế anh D không có thiệt hại như đã khai, UBND phường M không nhất trí bồi thường 2.500.000.000 đồng cho anh D. Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, UBND phường M xin chịu toàn bộ. Việc anh D cho một số người thuê bán hàng hoa quả trên bãi đỗ xe là giao dịch dân sự giữa cá nhân với anh D nên UBND phường M không liên quan đến giao dịch đó.

*Bị đơn anh Trần Anh D trình bày:*

Ngày 16/9/2019 UBND phường M và anh ký hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ. Bên cho thuê là UBND phường M, bên thuê là anh. Diện tích đất thuê là 2.660,24m<sup>2</sup> tại bãi đỗ xe tiếp giáp quy hoạch Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp tại khu H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ. Mục đích thuê là làm bãi trông giữ xe và tập kết lưu thông vận chuyển hàng hoá từ các nơi đến và đi. Giá thuê là 85.127.680 đồng/năm nên ngày 16/9/2019 anh đã nộp số tiền này. Sau khi thuê anh đã làm 02 nhà khung sắt để làm nhà điều hành và nhà bảo vệ. Quá trình thuê, anh có cho một số người thuê lại để tập kết hàng hoá và vận chuyển hàng đi sau đó UBND phường M đến làm việc với anh về việc thực hiện hợp đồng sai mục đích, anh nhận thấy thực hiện hợp đồng là đúng mục đích nên anh không nhất trí với UBND phường M.

Nay UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019 giữa UBND phường M và anh vô hiệu thì anh không nhất trí vì UBND phường M tự soạn thảo đơn xin thuê đất cho anh và soạn thảo hợp đồng thuê đất sau đó anh ký, anh là người dân không hiểu biết nhiều về pháp luật đất đai nên lỗi là do UBND phường M. Nếu UBND phường M muốn chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường cho anh 2.500.000.000 đồng là số tiền anh đã đầu tư xây dựng và thiệt hại trong 05 năm, gồm tiền chi phí làm hàng rào chắn là 15.000.000 đồng, tiền lắp đặt dây điện chạy xung quanh bãi đỗ xe là 20.000.000 đồng, tiền mua 03 chiếc xe chở rác là 15.000.000 đồng, tiền chi phí làm hai nhà tôn để làm nhà điều hành và nhà bảo vệ là 70.000.000 đồng, tiền chi phí phòng cháy chữa cháy và bình chữa cháy là 10.000.000 đồng, tiền thuê người bảo vệ là 10.000.000 đồng/tháng, tiền thuê người dọn vệ sinh bãi xe là 5.000.000 đồng/tháng, tiền mất thu nhập của anh và vợ anh từ khai thác bãi đỗ xe là 30.000.000 đồng/tháng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố T, tỉnh Phú Thọ do ông Phạm Văn C là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Công trình bãi đỗ xe tiếp giáp Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ đã được UBND thành phố T, tỉnh Phú Thọ cho phép UBND phường M xây dựng theo dự án được phê duyệt. Sau khi hoàn thành, UBND thành phố T đã đồng ý cho UBND phường M khai thác, sử dụng công năng.

Ngày 16/9/2019, UBND phường M và anh Trần Anh D ký hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ, theo đó anh D được thuê 2.660,24m<sup>2</sup> đất tại bãi đỗ xe tiếp giáp Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ, thời hạn thuê là 05 năm. Sau khi được UBND phường M cho thuê đất, anh D đã cho các hộ thuê để kinh doanh các mặt hàng hoa quả...

Điểm 2.2.6.1 Mục I phụ lục số 01 của Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

“Đất giao thông là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình giao thông bao gồm đường sắt, đường tàu điện, đường bộ...; điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, bến phà, bến ô tô, bãi đỗ xe...”.

Điểm d khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Nhà nước cho thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho các thời gian thuê trong các trường hợp sau:

...;

d, Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh”.

Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“2. UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a, Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân ...”.

Theo quy định trên, nếu cho thuê diện tích đất bãi đỗ xe để kinh doanh thì thẩm quyền cho thuê đất là UBND thành phố T, tỉnh Phú Thọ, việc UBND phường M ký hợp đồng thuê đất với anh Trần Anh D là sai thẩm quyền. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai thì diện tích đất cho thuê này thuộc trường hợp thu hồi đất.

Nay UBND phường M đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019 vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ông T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trần Anh D trình bày:*

UBND phường M đưa ra lý do để tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu là không có căn cứ, vì mục đích của hai bên đều thể hiện là thuê bãi đỗ xe, không thuê đất nên không sai mục đích thuê, nếu anh D sử dụng sai mục đích thuê thì UBND phường M phải ra quyết định xử phạt hành chính đối với anh D nhưng không có quyết định xử phạt hành chính nào với anh D. Việc UBND phường M cho rằng anh D đã cho một số hộ kinh doanh bán hàng hoa quả trên bãi đỗ xe, gây mất trật tự nhưng cũng chỉ nói chung chung, không chỉ ra được vi phạm của điều nào của hợp đồng, nếu anh D chỉ thu tiền của người gửi xe thì không thể đủ tiền để trả cho UBND phường M. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh D không vi phạm điều nào của hợp đồng. Theo Điều 404 của Bộ luật Dân sự, điều khoản trong hợp đồng không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện

hợp đồng, trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung của các bên được dùng để giải thích hợp đồng. Đề nghị Tòa án không tuyên hợp đồng vô hiệu. UBND phường M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu UBND phường M muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng thì anh D nhất trí với điều kiện phải bồi thường 2.500.000.000 đồng cho anh D.

Tại Bản án số 12/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

1. Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 385 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự. Khoản 2, khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai. Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ về việc tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng thuê đất số 36/HĐTD ngày 16/9/2019 giữa UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ và anh Trần Anh D vô hiệu.

4. Buộc anh Trần Anh D phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đang để trên bãi đỗ xe tiếp giáp quy hoạch Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp tại khu H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ để UBND phường M, thành phố T sử dụng mặt bằng, gồm: Nhà khung sắt lợp tôn, nhà khung sắt phủ bạt; Hòm tôn; Hàng rào bằng sắt lưới B40; Dây điện lắp đặt trên sân bê tông được đấu nối với các bảng điện; Xe gom rác; Xe kéo đẩy làm bằng sắt; Ô che nắng che mưa; Thùng bằng gỗ, nhựa, xốp.

5. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Anh D về việc yêu cầu UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ bồi thường 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) do hợp đồng thuê đất số 36/HĐTD ngày 16/9/2019 vô hiệu.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (xác nhận UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ đã nộp đủ số tiền này).

7. Về án phí: Buộc anh Trần Anh D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn

đồng) án phí tranh chấp hợp đồng và 82.000.000 đồng (Tám mươi hai triệu đồng) án phí về yêu cầu bồi thường của anh D không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí anh Trần Anh D phải chịu là 82.300.000 đồng (Tám mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0000187 ngày 29/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 7 năm 2021, anh Trần Anh D có đơn kháng cáo với nội dung: không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ Điều 308, 309, 148 BLTTDS; Nghị quyết 326, đề nghị HĐXX phúc thẩm:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Trần Anh D về nội dung không có đủ căn cứ xác định hợp đồng thuê đất vô hiệu.

- Các nội dung kháng cáo khác của anh Trần Anh D không được chấp nhận.

- Sửa bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của TAND thành phố T, tỉnh Phú Thọ theo hướng:

- + Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND phường M về việc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019 giữa UBND phường M và anh Trần Anh D.

- + Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019
- + Buộc anh Trần Anh D phải tháo dỡ, di dời công trình trả lại mặt bằng bãi đỗ xe.
- + Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của anh D (nếu có)
- + Về chi phí thẩm định, định giá: UBND phường phải chịu.
- + Về án phí sơ thẩm: Anh D phải chịu 300.000đ và án phí đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận (nếu có). Do sửa án nên không đặt ra án phí phúc thẩm./.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của VKSND tỉnh; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1]. Về tố tụng: Đơn Kháng cáo của anh Trần Anh D trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của anh Trần Anh D.

Xét thấy khi ký hợp đồng thuê đất hai bên đều tự nguyện, không bị ép buộc và hợp đồng được lập thành văn bản. Trong hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019, diện tích đất 2.660,24m<sup>2</sup> tại khu H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ đã được UBND phường M đổ bê tông, lát gạch vỉa hè, lắp đặt hệ thống thoát nước, đèn chiếu sáng, chia ra các ô đỗ xe được làm bằng sơn dẻo nhiệt màu trắng trước khi ký hợp đồng thuê đất với anh D nhưng trong hợp đồng thuê đất ghi diện tích đất thuê là 2.660,24m<sup>2</sup>. Theo quy định tại điểm 2.2.6.1 Mục I phụ lục số 01 của Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, diện tích đất này là đất giao thông sử dụng làm bãi đỗ xe nhưng hợp đồng lập là hợp đồng thuê đất, bên cho thuê đất là UBND phường M, bên thuê đất là anh Trần Anh D; các bên đều xác định đối tượng của hợp đồng là diện tích đất thuê nên tính giá đất thuê theo văn bản số 4327 ngày 6/9/2019 của Chi cục thuế thành phố T về hướng dẫn xác định đơn giá tiền thuê đất hàng năm. Diện tích đất UBND phường M cho anh D thuê là không thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng mục đích công ích của phường M. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai thì UBND phường M không có thẩm quyền cho anh D thuê 2.660,24m<sup>2</sup> đất tại khu H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.



Thời hạn thuê đất trong hợp đồng ghi là 05 năm nhưng kể từ ngày 16/9/2019 đến ngày 16/9/2025 là 06 năm nên thời hạn thuê là không thống nhất. UBND phường M có nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, trong đó có 01 USB đã ghi lại hình ảnh về một số tiểu thương bán hàng hoa quả trên bãi đỗ xe. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh D đã cho một số người dựng nhà tôn và bán hàng trên bãi đỗ xe để thu tiền, UBND phường M đã yêu cầu anh D thực hiện đúng hợp đồng và yêu cầu anh D tháo dỡ nhà tôn, anh D có viết bản cam kết là thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký nhưng sau đó không thực hiện tháo dỡ nhà tôn và vẫn để một số tiểu thương bán hàng trên bãi đỗ xe. Anh D thu tiền của các tiểu thương bán hàng trên bãi đỗ xe không đồng đều dẫn đến mất trật tự, ngày 26/3/2020 một số tiểu thương kiến nghị UBND phường M về việc anh D thu tiền của các tiểu thương. Ngày 26/4/2021 Toà án đến bãi đỗ xe để làm việc với một số hộ kinh doanh vận tải theo biên bản thoả thuận của anh D cung cấp thì thấy bãi đỗ xe có rất nhiều xe ô tô đỗ và đang mở thành hậu của thùng xe, bên trong thùng xe có hoa quả đang trưng bày để bán; một số nhà khung sắt, mái nhà bằng tôn hoặc phủ bạt đang để các mặt hàng hoa quả để bán; một số ô che nắng che mưa đang dựng bên dưới có các thùng xốp, thùng nhựa đang đựng hoa quả để bán. Như vậy, anh D đã vi phạm mục đích thuê của hợp đồng.

UBND thành phố T xác định UBND phường M không có thẩm quyền cho anh D thuê đất là có căn cứ. Anh D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh D cho rằng đơn xin thuê đất và hợp đồng thuê đất do UBND phường M soạn thảo sau đó anh D ký, anh D là người dân nên không hiểu biết nhiều về Luật đất đai nên anh D không có lỗi về ký kết hợp đồng là không có căn cứ. Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát đã phân tích đánh giá hiệu lực của hợp đồng nên đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa UBND phường M và anh Trần Anh D vô hiệu là hoàn toàn phù hợp.

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ nên tuyên bố hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019 giữa UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ và anh Trần Anh D vô hiệu.

[3] Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Sau khi ký hợp đồng thuê đất, UBND phường M nhận 85.127.680 đồng của anh D là tiền thuê đất của một năm đầu, còn anh D sử

dụng 2.660,24 m<sup>2</sup> bãi đỗ xe của UBND phường M để thu tiền của những người gửi xe, bán hàng hoa quả. Theo khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, 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. Xét thấy số tiền 85.127.680 đồng là anh D trả tiền thuê đất của một năm, UBND phường M đã nhập số tiền này vào Ngân sách Nhà nước và đã quyết toán tài chính xong của một năm; từ ngày ký hợp đồng đến nay anh D đã thu tiền của những người gửi xe, bán hàng hoa quả trên bãi đỗ xe là trên một năm nên UBND phường M không phải trả lại anh D khoản tiền này. Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với bãi đỗ xe thì thấy trên bãi đỗ xe có 01 nhà khung sắt lợp tôn có kích thước dài 6,06m, rộng 3m, chiều cao một cạnh là 2,4m và một cạnh là 2,2m; 01 nhà khung sắt mái lợp tôn có kích thước dài 6m, rộng 3,3m, cao 2,4m; 01 nhà khung sắt mái lợp tôn (bên trên mái tôn phủ bạt) có kích thước chiều dài 4,2m, rộng 3,35m, chiều cao một cạnh là 1,95m và một cạnh là 1,85m; 01 nhà khung sắt mái lợp tôn có một cạnh dài 4m, rộng 3m, cao 2m; 01 nhà khung sắt làm bằng ống kẽm (bên trên lợp bằng bạt) có kích thước dài 7,7m, rộng 5,9m, cao 2,3m; 01 nhà khung làm bằng ống kẽm (mái phủ bạt) bên dưới có lắp bánh xe có kích thước dài 5,6m, rộng 4,1m, cao 3,5; 01 nhà khung sắt mái lợp tôn có kích thước dài 6m, rộng 3,10m, cao 2,2m; 01 nhà khung sắt bên dưới có lắp bánh xe (mái lợp tôn, xung quanh nhà không lắp tôn) có kích thước dài 2,3m, rộng 1,9m, chiều cao một cạnh là 2,3m, một cạnh là 2,2m; 01 hòm tôn có kích thước dài 2,9m, rộng 1,85m, cao 1,2m; 01 hòm tôn có kích thước dài 1,4m, rộng 1,2m, cao 2m; 01 hàng rào bằng lưới sắt B40 có chiều dài 21m, cao 1,5m; 175m dây điện lắp đặt trên sân bê tông được đấu nối với các bảng điện; 03 xe gom rác có kích thước 1.193 x 1.060 x 973mm làm bằng chất liệu tôn; 03 xe kéo đẩy làm bằng sắt bên dưới có gắn bánh xe và một số ô che nắng che mưa đang dựng bên dưới có các thùng bằng gỗ, nhựa, xếp bên trên phủ bạt. Một số nhà tôn, hòm tôn đang khoá nên khi xem xét thẩm định tại chỗ thì không xác định được bên trong có những gì. Anh D cho rằng 02 nhà tôn là anh làm để làm nhà điều hành và làm nhà bảo vệ, những nhà tôn còn lại là của một số hộ kinh doanh vận tải thuê ô đỗ xe của anh D, một số tài sản còn lại anh D không xác định được là của ai. Toà án đã thông báo ai là chủ sở hữu của những tài sản trên thì đến Toà án giải quyết nhưng không có ai đến Toà án giải quyết. Do một số hộ kinh doanh vận tải không đến Toà án làm việc nên không xác định được cụ thể những nhà khung sắt lợp tôn, nhà khung sắt phủ bạt, ô che nắng mưa, thùng xếp,

thùng nhựa là của ai nên anh D phải có trách nhiệm tháo dỡ và di dời toàn bộ những tài sản là nhà khung sắt lợp tôn, nhà khung sắt phủ bạt; hòm tôn; hàng rào bằng sắt lưới B40; dây điện lắp đặt trên sân bê tông được đấu nối với các bảng điện; xe gom rác; xe kéo đẩy làm bằng sắt; ô che nắng che mưa; thùng bằng gỗ, nhựa, xốp để trả lại 2.660,24 m<sup>2</sup> bãi đỗ xe cho UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Anh D yêu cầu UBND phường M bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 2.500.000.000 đồng. Số tiền này là anh đã đầu tư xây dựng và thiệt hại trong 05 năm, gồm tiền chi phí làm hàng rào chắn là 15.000.000 đồng, tiền lắp đặt dây điện chạy xung quanh bãi đỗ xe là 20.000.000 đồng, tiền mua 03 chiếc xe chở rác là 15.000.000 đồng, tiền chi phí làm hai nhà tôn để làm nhà điều hành và nhà bảo vệ là 70.000.000 đồng, tiền chi phí phòng cháy chữa cháy và bình chữa cháy là 10.000.000 đồng, tiền thuê người bảo vệ là 10.000.000 đồng/tháng, tiền thuê người dọn vệ sinh bãi xe là 5.000.000 đồng/tháng, tiền mất thu nhập của anh và vợ anh từ khai thác bãi đỗ xe là 30.000.000 đồng/tháng nhưng UBND phường M không đồng ý. Xét thấy bãi đỗ xe diện tích 2.660,24m<sup>2</sup> được xây dựng hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 09/7/2019; ngày 16/8/2019 UBND phường M đã thông báo công khai về việc cho thuê bãi đỗ xe tiếp giáp quy hoạch Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp tại khu H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ; ngày 20/8/2019 anh D có đơn xin thuê đất nhưng trong đơn ghi địa điểm đất xin thuê là mặt bằng bãi đỗ xe tiếp giáp quy hoạch Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp tại khu H, phường M, thành phố T để sử dụng làm bãi đỗ xe cho các hộ kinh doanh và lưu thông hàng hoá trong khu vực chợ truyền thống, chợ thành phố T và các khu vực kinh doanh liền kề. Khi ký hợp đồng anh D đã được đọc nhưng cho rằng anh là người dân không hiểu biết pháp luật nên đã ký là không có căn cứ. Như vậy, UBND phường M và anh D đều biết diện tích đất 2.660,24m<sup>2</sup> là đất giao thông làm bãi đỗ xe nhưng hợp đồng vẫn lập là hợp đồng thuê đất, quá trình thực hiện hợp đồng thì anh D đã vi phạm mục đích thuê nên các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và lỗi của các bên là như nhau. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu bồi thường của anh D.

[4] Về chi phí tố tụng: Xét thấy UBND phường M xin chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền chi phí là 2.500.000 đồng, UBND phường M đã nộp số tiền này nên xác nhận UBND phường M đã nộp đủ 2.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của UBND phường M được chấp nhận và yêu cầu bồi thường của anh D không được chấp nhận nên anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. UBND phường M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những căn cứ nêu trên không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Anh D và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đối với bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

[6] Tại phiên Toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Trần Anh D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí. Xác nhận anh D đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2020/0000416 ngày 12/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

[8] Những nội dung khác của bản án không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Anh D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 385 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự. Khoản 2, khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai. Khoản 1 Điều 147; khoản 1 điều 148; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ về việc tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019 giữa UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ và anh Trần Anh D vô hiệu.

Buộc anh Trần Anh D phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đang để trên bãi đỗ xe tiếp giáp quy hoạch Quảng trường Hùng Vương và Trung tâm dịch vụ tổng hợp tại khu H, phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ để UBND phường M, thành phố T sử dụng mặt bằng, gồm: Nhà khung sắt lợp tôn, nhà khung sắt phủ bạt; Hòm tôn; Hàng rào bằng sắt lưới B40; Dây điện lắp đặt trên sân bê tông được đấu nối với các bảng điện; Xe gom rác; Xe kéo đẩy làm bằng sắt; Ô che nắng che mưa; Thùng bằng gỗ, nhựa, xốp.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Anh D về việc yêu cầu UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ bồi thường 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) do hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 16/9/2019 vô hiệu.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (xác nhận UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ đã nộp đủ số tiền này).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Trần Anh D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí tranh chấp hợp đồng và 82.000.000 đồng (Tám mươi hai triệu đồng) án phí về yêu cầu bồi thường của anh D không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí anh Trần Anh D phải chịu là 82.300.000 đồng (Tám mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho UBND phường M, thành phố T, tỉnh Phú Thọ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0000187 ngày 29/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Trần Anh D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí. Xác nhận anh D đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: AA/2020/0000416 ngày 12/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Thọ

*“Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án , tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự” ./.*

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị Viện kiểm sát kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Việt Tiến**

**Lê Thị Thu Huyền**

**Nguyễn Kim Ái**