

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 106/2021/DS-PT
Ngày 22-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp
Ông Bùi Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 22 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2020/QĐPT-DS, ngày 01 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Ngọc G, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 423 đường P, tổ 4, khu phố 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Thanh K, sinh năm 1973, địa chỉ: Số 171, khóm L, phường L, thị xã T1, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Số 565 H, khu phố 3, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Ngọc G (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2019).

- *Bị đơn:* Ông Mai Thành N, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 2/6A N, khu phố 3, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 727/34 Lê Hồng Phong, tổ 10, khu phố 7, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Thành N (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 423 đường P, tổ 4, khu phố 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ T; địa chỉ: Số 2/6A N, khu phố 3, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Mai Thành N, sinh năm 1985, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Số 2/6A đường N, khu phố 3, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ T.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Ngọc G, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 04/7/2019, bản tự khai ngày 21/8/2019, bản khai bổ sung ngày 27/02/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn do ông Lưu Thanh K đại diện trình bày:

Ngày 05/01/2019, ông Mai Thành N và bà Trần Ngọc G ký hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2019/HĐTMB. Theo đó, bà G cho ông N thuê quyền sử dụng đất có diện tích 1.564m², thuộc thửa đất số 786, tờ bản đồ số 27, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 594053 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H05675), do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 10/8/2005 mang tên bà Trần Ngọc G. Mục đích thuê để làm văn phòng, kho chứa gạch, ngói và các mặt hàng khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của ông N. Thời gian thuê là 08 năm, giá thuê 02 năm đầu là 40.000.000 đồng/năm; 03 năm tiếp theo là 50.000.000 đồng/năm và 03 năm cuối là 60.000.000 đồng/năm, ông N đã đặt cọc cho bà G số tiền 40.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng do bị đơn soạn thảo để hai bên ký tên. Thực hiện hợp đồng trên, ông N đã tiến hành xây dựng một phần tường, dựng cột, đổ nền bê tông trên phần đất thuê. Hợp đồng thuê mặt bằng không được tiến hành đăng ký theo quy định của pháp luật. Trước khi ký hợp đồng, phía bà G có liên hệ văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng nhưng phía văn phòng công chứng không đồng ý công chứng với lý do đất thổ cư đang còn nợ thuế tiền sử dụng đất. Sau đó, bà G đã báo cho ông N biết việc không thể công chứng hợp đồng thuê. Vì vậy, hai bên chỉ ký hợp đồng bằng giấy tay.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đã phát sinh một số vấn đề làm ảnh hưởng đến bà G, cụ thể: Việc xây dựng kho chứa hàng của ông N trái với mục đích sử dụng đất do Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho bà G. Từ đó, Ủy ban nhân dân phường Đ nhiều lần nhắc nhở bà G, yêu cầu bà G phải

khắc phục lại tình trạng ban đầu, nếu không thì bà G sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính và đã bị địa phương yêu cầu dừng thi công, khôi phục lại tình trạng ban đầu. Do đó, bà G mới ra thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng với ông N. Hiện trạng phần đất thuê ông N chưa thực hiện bàn giao cho bà G. Phần đất, công trình trên đất do ông N đang quản lý. Bà G thống nhất chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng phần công trình là 388.000.000 đồng. Quyền sử dụng đất bà G cho ông N thuê trên là tài sản chung của bà G và chồng bà G là ông Nguyễn Thế P, thế nhưng khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà G và ông N thì không được sự đồng ý của ông P. Hiện nay, bà G còn nợ tiền sử dụng đất nên việc cho thuê quyền sử dụng đất không được pháp luật cho phép. Do đó, bà G khởi kiện, yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2019 đã ký giữa bà Trần Ngọc G với ông Mai Thành N là vô hiệu. Buộc ông Mai Thành N trả tiền thuê mặt bằng tạm tính đến thời gian xét xử vụ án là 12 tháng với số tiền 40.000.000 đồng. Bà G tự nguyện hỗ trợ ông N số tiền 50.000.000 đồng chi phí ông N xây dựng công trình trên đất. Bà G đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và đồng ý hỗ trợ số tiền chi phí san lấp mặt bằng là 50.000.000 đồng cho ông N. Đối với các yêu cầu phản tố khác của bị đơn thì bà G không đồng ý.

[2] Tại bản tự khai ngày 20/8/2019, đơn phản tố ngày 12/12/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn do ông Trần T đại diện trình bày:

Bị đơn thống nhất về thời gian, đối tượng và giá hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Trước khi thuê quyền sử dụng đất của bà G thì tài sản gắn liền trên đất là một số cây rừng, một số cây tầm vông và cỏ dại. Sau khi thuê đất, ông N đã tiến hành thuê xe ủi, nhân công san lấp mặt bằng; mua xi măng, sắt thép, gạch đá, thuê nhân công đổ làm mặt bằng toàn bộ diện tích 1.564m², xây dựng hàng rào gạch bê tông xung quanh phần đất; xây dựng các công trình phụ trợ trên đất để làm kho bãi; để hàng hóa là gạch, ngói trên phần đất thuê. Toàn bộ chi phí ông N đã chi tổng cộng số tiền là 595.000.000 đồng. Đến ngày 17/3/2019, ông N nhận được thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đề ngày 12/3/2019 do bà G ký yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê sau 03 tháng kể từ ngày ông N nhận được văn bản này. Đồng thời, bà G yêu cầu ông N liệt kê chi phí bỏ ra để bà G thanh toán lại cho ông N các chi phí chính đáng, theo quy định của pháp luật và các tài sản đó thuộc quyền sở hữu của bà G. Từ ngày 12/3/2019, bà G đã không cho ông N để thêm hàng hóa vào kho tại phần đất thuê gây thiệt hại cho ông N. Tuy nhiên, trong quá trình liệt kê và thỏa thuận thì ngày 20/3/2019, Hội đồng hòa giải phường Đ đã tiến hành hòa giải. Đến ngày 02/4/2019, bà G đã khởi kiện tại Tòa án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 05/01/2019 được ký kết giữa bà Trần Ngọc G với ông Mai Thành N được lập theo mẫu quy định, tuy chưa xác nhận của cấp có thẩm quyền nhưng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối cho nên hợp đồng mặc dù không hợp pháp theo quy định của pháp luật nhưng vẫn hợp lệ. Việc nguyên đơn cho rằng khi ký kết hợp đồng thì chồng của bà G là ông Nguyễn Thế P không biết và không tham gia ký kết là không đúng vì đó là việc của ông P và bà G. Vì

quyền sử dụng đất là do bà G đứng tên thì bà G có quyền thiết lập giao dịch dân sự và ký kết, không cần thiết phải có sự tham gia của ông P được quy định tại các điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N chỉ là người đầu tư, xây dựng và kinh doanh còn các thủ tục khác đều do bà G thực hiện thể hiện qua việc bà G ký tên vào bản vẽ xin phép xây dựng nên không có việc ông N xây dựng và sử dụng sai mục đích so với hợp đồng và càng không có chuyện ông P không biết. Mặt khác, sau khi ký kết, ông N tiến hành đổ vật tư, thuê nhân công để xây dựng trên khu đất thì ông P, bà G có nhà liền kề đất cho thuê đều không có ý kiến phản đối và ông P cũng không có đơn tranh chấp nên phần trình bày của nguyên đơn là không đúng, cố tình nói sai sự thật. Chính phía nguyên đơn là người không có thiện chí và là người vi phạm hợp đồng. Theo thỏa thuận tại điểm c Điều 4 của hợp đồng có ghi là nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải báo ít nhất là 03 tháng. Thế nhưng, ngày 12/3/2019 bà G có thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng (không thể hiện có hay không văn bản giao nhận cho ông N) thì ngày 20/3/2019 bà G đã đuổi ông N ra ngoài, không cho sử dụng kho do ông N xây dựng và chính quyền địa phương phường Đ mời lên hòa giải. Ngày 02/04/2019, bà G nộp đơn khởi kiện. Đến ngày 06/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố T đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định do chưa đủ điều kiện khởi kiện chứ không phải do ý chí của nguyên đơn rút đơn khởi kiện. Như vậy, bà G là bên đã vi phạm hợp đồng, kéo dài từ sai phạm này đến sai phạm khác. Chính bà G đã cản trở, gây khó khăn cho ông N trong quá trình thực hiện hợp đồng và gây thiệt hại nghiêm trọng cho ông N trong đầu tư xây dựng và trong kinh doanh. Cụ thể: Ông N không thu lợi được từ kinh doanh, gồm tiền mất thu nhập từ việc đầu tư không kinh doanh được tính từ ngày 20/3/2019 cho đến khi vụ án được giải quyết xong, tạm tính mỗi tháng là 20.000.000 đồng x 04 tháng = 80.000.000 đồng. Vì bà G vi phạm hợp đồng, lấy lại mặt bằng do ông N xây dựng khiến cho ông N bị nhiều đối tác cho rằng làm ăn thất bại, không uy tín nên ông N bị suy nhược thần kinh, tổn thất tinh thần. Do vậy, bà G phải bồi thường tiền tổn thất tinh thần cho ông N. Căn cứ vào điểm c Điều 4 của hợp đồng và các điều 358, 359, 360, 361 của Bộ luật Dân sự 2015. Bà G phải hoàn trả lại tiền đặt cọc và phải bồi thường toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng, khoản tiền mất thu nhập từ việc không kinh doanh được. Ông N xác định chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng phần công trình là 388.000.000 đồng. Số tiền này là tài sản riêng của ông N.

Do đó, ông Mai Thành N có yêu cầu phản tố đối với bà Trần Ngọc G yêu cầu thanh toán tổng số tiền 602.400.000 đồng, cụ thể như sau: Tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng; tiền chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng là 400.000.000 đồng; Tiền mất thu nhập do việc không kinh doanh được tính từ ngày 20/3/2019 đến khi vụ án được giải quyết xong tạm tính là 20.000.000 đồng/tháng x 04 tháng = 80.000.000 đồng; tiền tổn thất tinh thần do ảnh hưởng trong kinh doanh là 24 tháng x 1.350.000 đồng/tháng = 32.400.000 đồng; tiền chi phí cho việc di dời, tìm kiếm mặt bằng khác là 50.000.000 đồng.

[3] Tại bản tự khai ngày 21/8/2019, bản tự khai bổ sung ngày 27/02/2020,

quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thế P trình bày:

Ngày 05/01/2019, ông Mai Thành N và bà Trần Ngọc G ký hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2019/HĐTMB. Theo đó, bà G cho ông N thuê quyền sử dụng đất có diện tích là 1.564m^2 , thuộc thửa đất số 786, tờ bản đồ số 27, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 594053 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05675) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 10/8/2005 mang tên bà Trần Ngọc G. Hiện nay, bà G còn nợ tiền sử dụng đất nên việc cho thuê quyền sử dụng đất không được pháp luật cho phép. Quyền sử dụng đất bà G cho ông N thuê là tài sản chung của bà G và chồng bà G là ông Nguyễn Thế P, nhưng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa bà G và ông N không được sự đồng ý của ông P. Việc xây dựng kho chứa hàng của ông N trái với mục đích sử dụng đất do Nhà nước cấp cho bà G. Từ đó, UBND phường Đ nhiều lần nhắc nhở bà G, yêu cầu bà G phải khắc phục lại tình trạng ban đầu, nếu không thì bà G sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính. Do vậy, ông P thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2019 đã ký giữa bà Trần Ngọc G với ông Mai Thành N là vô hiệu. Bà G tự nguyện hỗ trợ ông N số tiền 50.000.000 đồng chi phí ông N xây dựng công trình trên đất. Ông P thống nhất chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng phần công trình là 388.000.000 đồng.

[4] Tại biên bản hòa giải ngày 05/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ T do ông Mai Thành N đại diện trình bày:

Công ty thống nhất ý kiến của bị đơn. Số tiền để thực hiện hợp đồng và xây dựng công trình trên đất là tài sản riêng của ông N, không liên quan đến công ty.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 05/01/2019 giữa bà Trần Ngọc G và ông Mai Thành N vô hiệu, buộc ông Mai Thành N trả tiền thuê mặt bằng trong 12 tháng với số tiền 40.000.000 đồng; bà Trần Ngọc G đồng ý hoàn trả lại cho ông Mai Thành N khoản tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng. Đại diện bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố về phần tiền mất thu nhập do không kinh doanh được, rút một phần yêu cầu phản tố về bồi thường chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng, bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán, bồi thường những khoản sau: Tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng; tiền chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng là 388.000.000 đồng; tiền mất thu nhập do việc không kinh doanh được tính từ ngày 20/3/2019 đến ngày 20/10/2020 là $20.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 19 \text{ tháng} = 380.000.000 \text{ đồng}$; tiền tổn thất tinh thần do ảnh hưởng trong kinh doanh là $10 \text{ tháng} \times 1.490.000 \text{ đồng/tháng} = 14.900.000 \text{ đồng}$; tiền chi phí cho việc di dời, tìm kiếm mặt bằng khác là 50.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Thành N đối với nguyên đơn bà Trần Ngọc G về việc bồi thường chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng với số tiền 12.000.000 đồng và tiền tổn thất tinh thần do ảnh hưởng trong kinh doanh với số tiền 17.500.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Ngọc G đối với bị đơn ông Mai Thành N, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Thành N đối với nguyên đơn bà Trần Ngọc G về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (hợp đồng thuê mặt bằng) ngày 05/01/2019 giữa bà Trần Ngọc G và ông Mai Thành N vô hiệu.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà Trần Ngọc G tự nguyện hoàn trả cho ông Mai Thành N số tiền cọc là 40.000.000 đồng.

Bà Trần Ngọc G có nghĩa vụ thanh toán cho ông Mai Thành N số tiền 194.000.000 đồng.

Ông Mai Thành N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Ngọc G tiền thuê quyền sử dụng đất trong thời gian 02 tháng với số tiền 6.600.000 đồng.

Ông Mai Thành N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ T có nghĩa vụ di dời các tài sản trên đất gồm: 2000 viên ngói, 02m³ cát, 02m³ đá loại 3x4, tọa lạc tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 27, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương để hoàn trả phần đất nêu trên cho bà Trần Ngọc G. Bà Trần Ngọc G được quyền sở hữu những tài sản trên đất gồm phần nền bê tông diện tích 1.407m², tường gạch xây không tô xung quanh phần nền bê tông cao từ 0,75m đến 1,4m, phần nhà văn phòng, nhà vệ sinh xây dờ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Ngọc G về việc yêu cầu bị đơn ông Mai Thành N thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền 33.600.000 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Thành N đối với nguyên đơn bà Trần Ngọc G về việc yêu cầu bồi thường tiền chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng là 194.000.000 đồng; tiền mất thu

nhập do việc không kinh doanh được là 380.000.000 đồng; tiền tổn thất tinh thần do ảnh hưởng trong kinh doanh là 14.900.000 đồng; tiền chi phí cho việc di dời, tìm kiếm mặt bằng khác là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có án sơ thẩm, ngày 12/12/2020, nguyên đơn bà Trần Ngọc G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/12/2020, đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất 12 tháng với số tiền là 40.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền cọc là 40.000.000 đồng và chi phí nền bê tông số tiền là 100.000.000 đồng. Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Tại thời điểm ký hợp đồng, hai bên đều biết rõ hiện trạng phần đất cũng như nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông N không kiểm tra kỹ thông tin về tài sản thuê, biết rõ phần đất thuê có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm nhưng tự ý xây dựng công trình mà không có giấy phép xây dựng dẫn đến việc bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản vi phạm và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng. Bà G biết rõ đối tượng giao dịch là tài sản chung của vợ chồng có được trong thời kỳ hôn nhân nhưng vẫn thỏa thuận cho thuê và nhận tiền cọc từ ông N mà không có ý kiến hay được sự ủy quyền của ông P; biết rõ phần đất là đất nông nghiệp nhưng vẫn ký hợp đồng cho ông N thuê với mục đích làm công trình kho chứa hàng; khi ông N xây dựng công trình trên đất bà G cũng không có ý kiến phản đối. Như vậy, cả ông N và bà G đều có lỗi dẫn đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự, ông N yêu cầu bà G hoàn trả số tiền cọc 40.000.000 đồng và tiền san lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng công trình trên phần đất với số tiền 388.000.000 đồng là có căn cứ. Đối với yêu cầu của bị đơn về bồi thường tiền mất thu nhập 380.000.000 đồng, tiền tổn thất tinh thần 14.900.000 đồng, chi phí cho việc di dời, tìm kiếm mặt bằng khác 50.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có thiệt hại xảy ra nên không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định của pháp luật, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2020 (BL133), bà Lê Thị Hằng N1 (là vợ ông Mai Thành N) xác định các khoản tiền do ông N thanh toán hay chi phí xây dựng, thực hiện hợp đồng với bà G là tài sản riêng của ông N. Bà N1 xác định không có liên quan đến tranh chấp giữa bà G và ông N. Xét thấy, phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu đối với bà N1, ông N cũng xác định số tiền chi phí xây dựng là tài sản riêng của ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị Hằng N1 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố về phần tiền mất thu nhập do không kinh doanh được tính từ ngày 20/3/2019 đến ngày 20/10/2020 là 19 tháng với tổng số tiền 380.000.000 đồng, rút một phần yêu cầu phản tố về bồi thường chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng với số tiền 12.000.000 đồng và tiền tổn thất tinh thần do ảnh hưởng trong kinh doanh với số tiền 17.500.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu của bị đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố bị đơn đã rút là phù hợp, các đương sự không kháng cáo nên phần quyết định này của án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận: Ngày 05/01/2019, ông Mai Thành N và bà Trần Ngọc G ký hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2019/HĐTMB. Theo đó, bà G cho ông N thuê quyền sử dụng đất có diện tích 1.564m² thuộc thửa số 786, tờ bản đồ số 27, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 594053 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05675) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 10/8/2005 mang tên bà Trần Ngọc G. Mục đích thuê để làm văn phòng, kho chứa gạch, ngói và các mặt hàng khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp cho ông N. Thời gian thuê là 08 năm. Giá thuê là 02 năm đầu là 40.000.000 đồng/năm; 03 năm tiếp theo là 50.000.000 đồng/năm và 03 năm cuối là 60.000.000 đồng/năm. Ông N đã đặt cọc cho bà G số tiền là 40.000.000 đồng. Quá trình thuê đất của bà G, ông N đã tiến hành san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng phần công trình trên đất với tổng chi phí là 388.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà Trần Ngọc G khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng thuê mặt bằng đã ký với ông N trên là vô hiệu và yêu cầu ông N thanh toán tiền thuê trong 12 tháng với số tiền 40.000.000 đồng. Bị đơn ông Mai Thành N cho rằng hợp đồng trên có hiệu lực nhưng do bà G đơn

phương chấm dứt hợp đồng nên phải trả tiền cọc 40.000.000 đồng và bồi thường các thiệt hại phát sinh tổng cộng là 872.900.000 đồng.

Xét thấy, phần đất có diện tích là 1.564m², thuộc thửa số 786, tờ bản đồ số 27, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 594053, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05675 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 10/8/2005 cho bà Trần Ngọc G, tài sản này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông P và bà G; cả ông P và bà G đều xác định đây là tài sản chung của vợ chồng và chưa có thỏa thuận nào về việc phân chia tài sản chung. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông P và bà G. Tại thời điểm thỏa thuận cho thuê phần đất nêu trên thì ông P và bà G vẫn đang là vợ chồng, ông P không biết việc bà G thỏa thuận cho ông N thuê đất và nhận tiền cọc; ông P cũng không nhận và cũng không sử dụng số tiền 40.000.000 đồng do ông N giao cho bà G. Như vậy, việc bà G tự thỏa thuận và nhận đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng để cho ông N thuê phần quyền sử dụng đất của ông P và bà G nhưng không có ý kiến của ông P là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông P theo quy định tại Điều 26, khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hơn nữa, theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05675 ngày 10/8/2005 thể hiện bà Trần Ngọc G được cấp quyền sử dụng diện tích đất 1.564m² với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Bà G đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở đô thị với diện tích 60m² nhưng còn đang nợ tiền sử dụng đất với số tiền 132.150.000 đồng. Hiện nay, bà G, ông P xác định vẫn còn đang nợ khoản tiền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai: “...*Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền*”. Vì vậy, việc bà G thỏa thuận cho ông N thuê phần quyền sử dụng đất trên là vi phạm Điều 168 của Luật Đất đai. Do đó, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (hợp đồng thuê mặt bằng) ngày 05/01/2019 giữa bà Trần Ngọc G và ông Mai Thành N là vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Sau khi ký hợp đồng, ông N đã giao cho bà G số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bà G đã giao cho ông N phần đất nêu trên. Vì vậy, việc ông N yêu cầu bà G hoàn trả số tiền cọc 40.000.000 đồng đã giao cho bà G là có căn cứ. Tại phiên tòa, phía bà G cũng đồng ý hoàn trả cho ông N số tiền 40.000.000 đồng nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng, ông N đã đầu tư xây dựng một số công trình trên đất bao gồm: Móng nền bê tông, cột thép, khung kèo thép, vách tôn, mái tôn... Tuy nhiên, do công trình xây dựng không có giấy phép nên đã bị Tổ trật tự đô thị phường Đ và Tổ Thanh tra xây dựng thành phố T lập biên bản về việc vi phạm và yêu cầu tháo dỡ phần công trình vi phạm. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Hiện trạng phần đất còn một phần nền bê tông

với diện tích 1.407,9m², một phần nhà văn phòng và một phần nhà vệ sinh xây dờ (xây tường gạch không tô, chưa lợp mái) một phần tường gạch xây không tô xung quanh phần nền bê tông cao từ 0,75m đến 1,4m; trên phần đất có 2000 viên ngói, 02m³ cát, 02m³ đá loại 3x4 của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ T. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Mai Thành N, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ T cùng có nghĩa vụ di dời các tài sản trên đất để trả lại phần đất cho bà Trần Ngọc G là phù hợp. Hai bên ký hợp đồng và bàn giao quyền sử dụng đất cho thuê từ ngày 05/01/2019, đến tháng 3/2019, phía bà G đã gửi thông báo cho ông N về việc chấm dứt hợp đồng. Như vậy, có cơ sở xác định ông N mới sử dụng phần tài sản thuê được 02 tháng. Do đó, việc bà G yêu cầu ông N thanh toán tiền thuê trong 12 tháng với số tiền 40.000.000 đồng là không có cơ sở. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán số tiền thuê đất trong thời gian 02 tháng với số tiền 6.600.000 đồng là có căn cứ.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Tại thời điểm ký hợp đồng, hai bên đều biết rõ hiện trạng phần đất cũng như nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông N không kiểm tra kỹ thông tin về tài sản thuê, biết rõ phần đất thuê có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm nhưng tự ý xây dựng công trình mà không có giấy phép xây dựng dẫn đến việc bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản vi phạm và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng. Bà G biết rõ đối tượng giao dịch là tài sản chung của vợ chồng có được trong thời kỳ hôn nhân nhưng vẫn thỏa thuận cho thuê và nhận tiền cọc từ ông N mà không có ý kiến hay được sự ủy quyền của ông P; biết rõ phần đất là đất nông nghiệp nhưng vẫn ký hợp đồng cho ông N thuê với mục đích làm công trình kho chứa hàng; khi ông N xây dựng công trình trên đất bà G cũng không có ý kiến phản đối. Như vậy, cả ông N và bà G đều có lỗi dẫn đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Các đương sự đều thống nhất thừa nhận các công trình trên đất là do ông Mai Thành N xây dựng với chi phí đầu tư san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng là 388.000.000 đồng (Tại biên bản hòa giải ngày 05/10/2020, BL137 - BL139). Do đó, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phát sinh tương đương với số tiền 194.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông N về việc yêu cầu bà G bồi thường tiền mất thu nhập 380.000.000 đồng, tiền tổn thất tinh thần 14.900.000 đồng, chi phí cho việc di dời, tìm kiếm mặt bằng khác là 50.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có thiệt hại xảy ra, đồng thời phía bà G cũng không đồng ý bồi thường cho ông N các khoản thiệt hại đó nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét các yêu cầu này của bị đơn.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp; không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

- Căn cứ Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Ngọc G; kháng cáo của bị đơn ông Mai Thành N và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Ngọc G; bị đơn ông Mai Thành N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế P mỗi người phải chịu số tiền là 300.000 đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0050963 ngày 18/12/2020, số 0050971 ngày 21/12/2020 và số 0050972 ngày 21/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền