TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **150**/2022/DS- PT

Ngày: 13/12//2022

"Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu Và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"

".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Việt Hùng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang.

Ông Nguyễn Văn Ngữ.

Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Ngọc Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 13/12/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2022/TLPT- DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc "Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2022/QĐ-PT ngày 29/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 235/2022/QĐ - PT ngày 01/12/2022 giữa:

*** Nguyên đơn:** UBND xã V N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang do ông Trần Công V, chủ tịch UBND xã V N là người đại diện theo pháp luật. Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H, Phó chủ tịch UBD xã V N; đơn vị công tác: UBND xã V N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.(Có mặt).

Địa chỉ: Thôn C C, xã V N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1968; địa chỉ; Thôn C T, xã V N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.(Có mặt).

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1996. (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1968; địa chỉ; Thôn C T, xã V N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

2. UBND huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, do bà Nguyễn Thị Y, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T Y là đại diện theo ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn xin khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nội dung vụ án như sau:

**đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:* Ngày 10/11/2014 UBND xã V N do ông Dương Văn Thụy là chủ tịch UBND xã đã ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Xuân T, mục đích để ông T đặt cây cảnh trên mặt bằng thuê. Diện tích thuê là 151m^2 tại khu vực Đồng Đá, thôn C T 1 (nay là thôn C T), xã V N, thời hạn thuê là 05 năm (60 tháng) từ ngày 10/11/2019 đến ngày 10/11/2019. Số tiền thuê là 2.000.000 đồng/năm, tiền thuê 05 năm là 10.000.000 đồng, được thanh toán làm 02 lần. Lần 1 ông T thanh toán cho UBND xã vào ngày 12/11/2014 số tiền là 6.000.000 đồng, lần 2 ông T thanh toán cho UBND xã vào ngày 12/12/2017 số tiền 4.000.000 đồng. Đến ngày 10/11/2019 UBND xã V N không tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Xuân T, do diện tích đất 151m^2 thuộc quỹ đất trồng cây xanh của UBND huyện T Y, không thuộc quyền quản lý của UBND xã. Do vậy sau khi hết hợp đồng thuê mặt bằng ngày 10/11/2019, UBND xã V N thông báo cho ông T biết diện tích mặt bằng 151m^2 mà ông thuê để cây cảnh sẽ được thu hồi, đề nghị ông T di chuyển cây cảnh trên mặt bằng thuê 151m^2 để trả lại mặt bằng. Ông T không đồng ý nên UBND xã V N đã ra các thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và các thông báo di chuyển tài sản trả mặt bằng sử dụng đất trong năm 2020 và năm 2021 cho ông T, nhưng ông T cố tình không thực hiện theo yêu cầu của UBND xã.

Đối với với các cây cảnh ông T đặt trên hành lang giao thông và trên lối đi vào khu quy hoạch dân cư UBND xã không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với kết quả thẩm định xác định diện tích mặt bằng thuê đo đạc thực tế được 144,64m^2, đại diện UBND xã nhất trí với kết quả đo đạc này và nhất trí với kết quả thẩm định tài sản và kết quả định giá tài sản ngày 28/6/2022. Ban đầu UBND xã V N yêu cầu Tòa án chấm hợp đồng thuê mặt bằng, ngày 11/7/2022 UBND xã đã có đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng được lập ngày 10/11/2014 giữa đại diện UBND xã V N và ông Nguyễn Xuân T là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Đối với chi phí đo đạc, thẩm định và định giá hết 1.851.000 đồng, UBND xã V N đã thanh toán xong và không yêu cầu giải quyết về số tiền đã chi phí thẩm định, định giá và đo đạc.

UBND xã V N xác định đại diện UBND xã không có thẩm quyền ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng diện tích đất 151m2, do diện tích đất trên thuộc quỹ đất trồng cây xanh UBND huyện T Y quản lý. Kể từ khi hết hợp đồng ngày 10/11/2019 đến nay UBND xã V N không thu bất kỳ một khoản tiền nào đối với ông Nguyễn Xuân T, hiện diện tích mặt bằng 151m^2 vẫn do ông T quản lý. UBND xã đề nghị ông Nguyễn Xuân T di chuyển toàn bộ cây cảnh trồng trên mặt bằng thuê và cây cảnh trồng trong chậu đặt trên mặt bằng thuê, để UBND xã bàn giao lại mặt bằng cây xanh cho UBND huyện T Y quản lý.

** Tại đơn trình bày ý kiến ngày 6/6/2022 và các lời khai tiếp theo bị đơn ông Nguyễn Xuân T trình bày:*

Gia đình ông có nhu cầu mở rộng mô hình kinh doanh đặt cây cảnh để giới thiệu sản phẩm, nên ngày 10/11/2014 ông và đại diện UBND xã V N do ông Dương Văn Thụy là chủ tịch UBND xã thời điểm đó ký kết hợp đồng thuê mặt bằng. Diện tích thuê là 151m^2 tại khu vực Đồng Đá, thôn C T 1 (nay là thôn C T), xã V N với thời hạn thuê là 05 năm (60 tháng), tiền thuê là 2.000.000 đồng/năm, được thanh toán làm 02 lần. Lần 1 vào ngày 12/11/2014 ông trả tiền thuê cho UBND xã số tiền là 6.000.000 đồng, lần 2 ngày 12/12/2017 ông trả tiền thuê cho UBND xã số tiền 4.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê là khi hết hạn hợp đồng, tùy theo nhu cầu thực tế hai bên có thể thỏa thuận về việc tiếp tục được thuê hoặc chấm dứt hợp đồng thuê, tuy nhiên hai bên có trao đổi bằng lời nói với nhau là sau khi kết thúc hợp đồng sẽ cho ông thuê tiếp. Diện tích đất mặt bằng thuê theo hợp đồng là 151m^2, sau khi thuê ông đã đặt cây cảnh có chậu và một số cây cảnh đặt dưới đất, đối với cây cảnh đặt dưới đất ông đã láng đáy xây bồn. Phần hành lang giao thông và lối đi vào khu đất phân lô không nằm trong Hợp đồng thuê mặt bằng mà ông tự quản lý sử dụng để đặt cây cảnh.

Trước khi kết thúc hợp đồng thuê mặt bằng khoảng 03 tháng ông đã có đơn đề nghị gửi ông chủ tịch UBND xã V N là ông Trần Công V đề nghị được tiếp tục thuê mặt bằng trên thêm 05 năm, nhưng ông không được ông Việt trả lời. Khi hết hợp đồng thuê mặt bằng ngày 10/11/2019, ông không được UBND xã V N gọi đến UBND xã để họp, thống nhất việc có cho gia đình ông được tiếp tục thuê mặt bằng hay không. Ngày 12/10/2021 ông được UBND xã V N mời đến để họp, trong cuộc họp ngày 14/10/2021 do ông Nguyễn Văn H phó chủ tịch UBND xã làm chủ tọa, hai bên không thống nhất được việc đã kết thúc Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 10/11/2014 hay không, ông Hà có kết luận sẽ chờ kết quả trả lời của cấp trên. Tuy nhiên chưa có trả lời của cấp trên thì ông nhận được các thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và các thông báo di chuyển cây cảnh trả mặt bằng sử dụng đất.

Do ông và UBND xã V N chưa có buổi làm việc rõ ràng về việc UBND xã có cho ông tiếp tục thuê lại mặt bằng diện tích đất 151m^2 để đặt cây cảnh nữa hay không, nếu không cho gia đình ông thuê mặt bằng nữa thì lý do của UBND xã không cho thuê mặt bằng. Mà sau đó UBND xã đã có các văn bản đề nghị ông phải chuyển cây cảnh ra khỏi mặt bằng thuê đất thì ông không nhất trí. Lý do ông không di chuyển cây cảnh trả mặt bằng thuê là ông đã phải đầu tư rất nhiều tiền của để tôn tạo lối đi vào nơi thuê mặt bằng để đặt cây cảnh như hiện nay. Ban đầu khi nhận diện tích mặt bằng 151m^2 không có lối đi vào, muốn đi vào mặt bằng thuê đất phải qua hành lang giao thông sâu hơn so với mặt đường khoảng 0,8m đến 1m, ông phải đổ 87 xe đất san lấp hành lang giao thông mới đi được vào mặt bằng đất thuê như hiện nay. Do vậy UBND xã V N chấm dứt hợp đồng thuê đất, không đồng ý cho ông tiếp tục thuê mặt bằng đất để ông đặt cây cảnh nữa thì ông không nhất trí. Ông đề nghị được tiếp tục thuê mặt bằng đất trên 05 năm nữa với giá theo thỏa thuận để ông có điều kiện thu hồi vốn. Nếu không được thuê tiếp mà phải di dời cây cảnh thì sẽ gây thiệt hại lớn về kinh tế cho ông.

Kể từ ngày hết hợp đồng thuê mặt bằng là ngày 10/11/2019 đến nay ông không phải nộp bất kỳ một khoản tiền nào thuê mặt bằng 151m^2, hiện diện tích mặt bằng trên vẫn do ông quản lý. Nay UBND xã V N đề nghị xem xét giải quyết về việc tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông và UBND xã ký kết từ ngày 10/11/2014 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông bà không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, không đề nghị Tòa án giải quyết về việc ông đã đổ đất để san lấp hành lang giao thông lấy lối đi vào mặt bằng thuê. Ông xác định toàn bộ cây cảnh đặt trên mặt bằng đất thuê UBND xã V N là tài sản chung của ông bà O, các con của ông bà 02 cháu gái lớn đã đi lấy chồng, con trai của ông bà hiện còn nhỏ đang học lớp 8 do vậy cây cảnh trên đất thuê là tài sản của ông bà. Ông cũng đã có đơn từ kiến nghị gửi UBND xã V N, gửi UBND huyện T Y vào tháng 12/2021 là tiếp tục được thuê mặt bằng, nhưng đơn đề nghị của ông đến nay vẫn chưa được trả lời và không được giải quyết. Đối với Biên bản định giá tài sản và Biên bản thẩm định tài sản ngày 28/6/2022 của Tòa án, ông nhất trí với biên bản thẩm định, biên bản định giá và không có ý kiến gì.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2022 các lời khai tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O trình bày:* Bà là vợ ông Nguyễn Xuân T, việc ông T ký kết hợp đồng thuê mặt bằng diện tích 151m^2 tại khu vực Đồng Đá, thôn C T 1 (nay là thôn C T), xã V N với thời hạn thuê là 05 năm (60 tháng), số tiền thuê 05 năm là 10.000.000 đồng, mục đích thuê mặt bằng để cây cảnh giới thiệu sản phẩm thì bà có biết vì vợ chồng bàn bạc thống nhất với nhau.

Do chồng bà làm chủ gia đình việc ký kết thực hiện hợp đồng giữa ông T và UBND xã V N là do ông T trực tiếp thực hiện. Hết thời hạn thuê hợp đồng thuê mặt bằng khoảng 3 tháng ông T đã có đơn đề nghị UBND xã V N tiếp tục cho thuê mặt bằng, để đảm bảo việc gia đình bà đã đầu tư tiền của và thời gian vào mặt bằng thuê đất, như đổ đất san lấp hành lang giao thông để có lối đi vào mặt bằng để cây cảnh.

Tuy nhiên UBND xã V N không trả lời, đến năm 2021 UBND xã mới có văn bản mời ông T đến UBND xã làm việc, sau buổi làm việc UBND xã ra các văn bản đề nghị vợ chồng bà phải chuyển cây cảnh ra khỏi mặt bằng thuê đất, không nhất trí với quyết định của UBND xã ông T đã có văn bản đề nghị UBND xã và UBND huyện T Y đề nghị được tiếp tục thuê mặt bằng, nhưng vẫn không được trả lời. Kể từ ngày hết hợp đồng ngày 10/11/2019 đến nay vợ chồng bà không phải nộp bất kỳ một khoản tiền nào thuê mặt bằng, hiện diện tích mặt bằng trên vẫn do vợ chồng bà quản lý. Đối với Biên bản định giá tài sản Biên bản thẩm định tài sản ngày 28/6/2022 của Tòa án, bà nhất trí với biên bản thẩm định, biên bản định giá và không có ý kiến gì. Bà nhất trí với ý kiến ông T đã trình bày và không bổ sung thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T Y do bà Nguyễn Thị Y, Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện đại diện theo ủy quyền có trình bày:*

Ngày 29/6/2012 UBND huyện T Y ra quyết định số: 651/QĐ-UBND Về việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất dân cư tại thôn C T 1 (nay là thôn C T), xã V N. Trong quyết định tại Điều 1 mục 1. 1 ghi: Thu hồi 9.214,6m^2 đất nông nghiệp tại thôn C T 1, xã V N (Có bảng thống kê diện tích kèm theo) trong đó: Đất nông nghiệp giao ổn định cho hộ là 8.483,6m^2; đất nông nghiệp do UBND xã quản lý là 731m^2 và mục 1.2 ghi: Chuyển mục đích sử dụng 9.214,6m^2 đất nông nghiệp thu hồi tại mục 1 sang mục đích sử dụng sau: Quỹ đất ở 3.700m^2; quý đất hành lang giao thông, mương 4.750,4m^2; Quỹ đất trồng cây xanh 432,4m^2; phần nhỏ lẻ giao cho UBND xã quản lý 331,8m^2. Ngày 12/7/2012 UBND huyện T Y quyết định số: 804/QĐ-UBND Về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ khi thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất dân cư tại thôn C T 1, xã V N

Thực hiện bồi thường hỗ trợ và chi phí Giải phóng mặt bằng UBND huyện T Y giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng, môi trường) chi trả. UBND huyện giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, bao gồm các hạng mục đổ đất san nền, xây

rãnh nước. Tuy nhiên việc đổ đất chỉ được thực hiện theo dự án là đất ở và Quỹ đất cây xanh, còn hành lang giao thông thì chưa thực hiện đổ đất ngay mà chờ kết quả đấu gía đất xong, khi bàn giao thì mới thực hiện việc đổ đất tiếp theo. UBND huyện không giao cho UBND xã V N quản lý quỹ đất trồng cây xanh mà chỉ giao cho UBND xã V N diện tích đất nhỏ lẻ.

Ngày 10/11/2014 đại diện UBND xã V N, huyên T Y thực hiện việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Xuân T trong diện tích Quỹ đất cây xanh của dự án khu dân cư, diện tích mặt bằng thuê khi ký kết là 151m^2, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 2.000.000 đồng /năm là không đúng về thẩm quyền, vì diện tích đất Quỹ cây xanh tại thời điểm ký kết chưa có văn bản giao cho UBND xã quản lý, quỹ đất cây xanh mục đích để trồng cây đang thuộc quyền quản lý của UBND huyện T Y, UBND xã V N không được ký kết thuê mặt bằng đặt cây cảnh. Nay UBND huyện T Y đề nghị Tòa án giải quyết, buộc người thuê mặt bằng trong Quỹ đất cây xanh là ông Nguyễn Xuân T phải di chuyển toàn bộ cây cảnh trả lại mặt bằng thuê đất. Đối với hậu quản của Hợp đồng thuê đất giữa UBND xã V N và ông Nguyễn Xuân T đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 122, Điều 128, Điều 410, Điều 411 của Bộ luật dân sự 2005;

Khoản 3 Điều 59, Điều 132 của Luật đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã V N về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng đất giữa UBND xã V N và ông Nguyễn Xuân T ký ngày 10/11/2014 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

- Buộc UBND xã V N, huyện T Y phải trả ông Nguyễn Xuân T số tiền 10.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị O phải trả mặt bằng thuê đất được ký kết theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 10/11/2014, diện tích thực tế sau khi đo đạc là 144,64m^2 cho UBND huyện T Y quản lý theo thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền được trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 13/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Xuân T kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xem xét giải quyết nội dung "Hậu quả của hợp đồng vô hiệu" để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Xuân T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bầy:

Bản án dân sự sơ thẩm chưa xác định lỗi để hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình sử dụng đất, ông T đã tiến hành san lấp đổ đất nhưng án sơ thẩm chưa xem xét việc này cũng như chưa xem xét thẩm định. Lỗi để hợp đồng vô hiệu là do UBND xã V N. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại vị án.

Ông Nguyễn Xuân T: Nhất trí với phần trình bày của người được ủy quyền.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bầy: Không đồng ý với kháng cáo của Bị đơn, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308, khoản 1 điều 148 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T Y do bà Nguyễn Thị Y là đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị O đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Tòa án xét xử vắng mặt những người này là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án:

Ngày 10/11/2014 đại diện UBND xã V N, huyện T Y do ông Dương Văn Thụy là chủ tịch UBND xã đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Xuân T diện tích thuê là 151m^2 là đất trồng cây xanh tại khu vực Đồng Đá, thôn C T, xã V N, thời hạn thuê là 05 năm số tiền thuê là 10.000.000 đồng, gia đình ông T đã đổ đất san lấp hành lang giao thông và vận chuyển cây cảnh đặt trên toàn bộ mặt bằng đất thuê. Trước khi kết thúc hợp đồng thuê khoảng 03 tháng ông T có đơn gửi chủ tịch UBND xã V N đề nghị tiếp tục được thuê mặt bằng, tuy nhiên đến ngày 10/11/2019 là ngày kết thúc của Hợp đồng thuê mặt bằng chủ tịch UBND xã V N không trả lời.

Ngày 09/12/2019 UBND xã V N có Biên bản thanh lý hợp đồng giao khoán, nội dung UBND xã V N và ông Nguyễn Xuân T thống nhất thanh lý hợp đồng giao khoán ngày 10/11/2014, tuy nhiên trong biên bản thanh lý hợp đồng giao khoán không có chữ ký của ông Nguyễn Xuân T. Ngày 8/6/2020 giữa UBND xã V N và ông Nguyễn Xuân T có biên bản làm việc đầu tiên tuy nhiên ông T không ký biên bản; ngày 15/6/2020 UBND xã thông báo Về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 10/11/2014 tại thôn C T, xã V N với ông Nguyễn Xuân T. Trong năm 2021 UBND xã cũng đã lập các biên bản làm việc với ông Nguyễn Xuân T về việc UBND xã không tiếp tục cho ông thuê mặt bằng và ra các thông báo đề nghị ông T di chuyển tài sản trên mặt bằng thuê để trả lại mặt bằng, có biên bản ông T ký xác nhận, có biên bản ông không ký.

Nay, đại diện theo ủy quyền của UBND xã V N ông Nguyễn Mạnh Hà đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng do UBND xã V N ký với ông Nguyễn Xuân T ngày 10/11/2014 và đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã V N về việc tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng đất giữa UBND xã V N và ông Nguyễn Xuân T ký ngày 10/11/2014 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; Buộc UBND xã V N, huyện T Y phải trả ông Nguyễn Xuân T số tiền 10.000.000 đồng; Buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị O phải trả mặt bằng thuê đất được ký kết theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 10/11/2014, diện tích thực tế sau khi đo đạc là 144,64m^2 cho UBND huyện T Y quản lý theo thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Xuân T nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết nội dung "Hậu quả của hợp đồng vô hiệu" để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của ông.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Việc đại diện UBND xã V N cho ông Nguyễn Xuân T thuê mặt bằng là Quỹ đất trồng cây xanh do UBND huyện T Y quản lý theo Quyết định số: 651/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ khi

thu hồi đất số: 804/QĐ-UBND ngày 12/7/2012 đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 điều 111 Luật về tổ chức HĐND và UBND năm 2003. Do vậy Hợp đồng thuê mặt bằng giữa UBND xã V N với ông Nguyễn Xuân T diện tích thuê là 151m^2 là đất trồng cây xanh tại khu vực Đồng Đá, thôn C T, xã V N là hợp đồng vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: *"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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"* UBND xã V N phải trả ông Nguyễn Xuân T số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Ông Nguyễn Xuân T phải di chuyển cây cảnh trên mặt bằng đất thuê, trả lại mặt bằng đất cho UBND huyện T Y. Ông Nguyễn Xuân T cho rằng bản án sơ thẩm không xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Tuy nhiên, Hợp đồng thuê khoán mặt bằng giữa UBND xã V N đã kết thúc từ năm 2019. Từ đó đến nay, ông Nguyễn Xuân T vẫn sử dụng mặt bằng và không phải trả chi phí. Ngoài ra, trong hợp đồng thuê mặt bằng ban đầu cũng đã ghi rõ khi hai bên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng thì ông Nguyễn Xuân T phải trả lại mặt bằng theo đúng hiện trạng ban đầu. Do thời hanh của hợp đồng đã hết, ông T phải di chuyển cây cảnh trên mặt bằng đất thuê, trả lại mặt bằng đất cho UBND huyện T Y. Do vậy UBND xã V N không phải có trách nhiệm bồi thượng. Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn ông Nguyễn Xuân T cũng không xuất trình được thêm tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo này.

Từ những đánh giá trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Xuân T, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Xuân T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số

0011800 ngày 19/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

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

Nơi nhận:
- *TAND huyện Tân Yên;*
- *VKSND tỉnh Bắc Giang;*
- *Chi cục THADS huyện Tân Yên;*
- *Các đương sự;*
- *Cổng thông tin điện tử của TANDTC;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Việt Hùng