TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Y	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 380/2018/DS-PT
Ngày: 17-4-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Y

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Sang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Bà Phạm Thị Thảo

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Y.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y:*** Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2018 và ngày 17 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Y, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 667/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 286/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận X bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2018/QĐPT-DS ngày 08/01/2018 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1026/2018/QĐPT-DS ngày 12/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: số 05 LT, tổ 5, khu phố TĐ, phường T1, Quận X, Thành phố Y.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thượng T, sinh năm: 1960, địa chỉ: 325/37/53 BĐ, Phường ML, quận BT1, Thành phố Y (có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2014).

2. Bị đơn: Ông Vũ Tiến B, sinh năm: 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: 173 LT, phường LP1, Quận X, Thành phố Y.

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

Ông Lê Công C, sinh năm: 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 05 LT, tổ 5, khu phố TĐ, phường T1, Quận X, Thành phố Y.

+ Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ A.

+ Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân Quận X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Ông Nguyễn Thượng T đại diện cho nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Mỹ A trình bày:

Ngày 01/01/2011 nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Mỹ A ký hợp đồng cho bị đơn là Ông Vũ Tiến B thuê 310m^2 đất và căn nhà 50m^2 tại địa chỉ số 05 đường LT, khu phố TĐ, phường T1, Quận X; thời hạn thuê là 6 năm từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2016, giá thuê 2 năm đầu là 2.500.000 đồng/tháng, 2 năm tiếp theo là 3.000.000 đồng/tháng, 2 năm cuối là 3.500.000 đồng/tháng. Bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 6.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn chỉ thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà đất (từ ngày 01/01/2011 đến 30/06/2011) là 15.000.000 đồng. Trong thời gian này bị đơn đã phá bỏ căn nhà 50m^2 của nguyên đơn.

Từ ngày 01/07/2011 đến nay bị đơn không tiếp tục trả tiền thuê nhà đất cho nguyên đơn.

Ngày 19/12/2012 nguyên đơn lập bản thanh lý hợp đồng gửi cho bị đơn nhưng bị đơn không trả lời.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả:

- Tiền thuê từ ngày 01/07/2011 đến ngày 30/07/2014 (ngày khởi kiện) là 102.000.000 đồng.

- Giá trị căn nhà bị phá bỏ là 150.000.000 đồng.

Tổng cộng là 252.000.000 đồng.

Đồng thời nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, nguyên đơn không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc 6.000.000 đồng vì bị đơn vi phạm hợp đồng, bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn.

Ngày 01/4/2016 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả lại giá trị căn nhà bị phá bỏ là 150.000.000 đồng.

Ngày 31/5/2017 đại diện nguyên đơn có đơn bổ sung, yêu cầu buộc bị đơn phải dời 02 trụ điện đi nơi khác, trả lại mặt bằng đúng như lúc ban đầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn yêu cầu:

- Đối với tiền thuê đất đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014 với số tiền là 94.500.000 đồng.

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 03 tháng tiền thuê đất gồm tháng 7, 8, 9

năm 2011 là 7.500.000 đồng, trả giá trị căn nhà bị phá bỏ là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 157.500.000 đồng, và yêu cầu bị đơn di dời 02 trụ điện trả lại đất trống cho nguyên đơn. Nguyên đơn không trả lại tiền cọc 6.000.000 đồng.

+ Bị đơn là Ông Vũ Tiến B đã được Tòa án nhân dân Quận X tống đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập đến Tòa án để ghi bản khai, hòa giải, xét xử nhưng đều vắng mặt không có lý do.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Lê Công C trình bày:

Ông là chồng của nguyên đơn, ông thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, ông không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận X đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Vũ Tiến B có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị Mỹ A, số tiền 7.500.000 đồng, giao nhận thực hiện làm một lần tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Ông Vũ Tiến B di dời hai trụ điện trên đất để trả lại đất cho Bà Nguyễn Thị Mỹ A, diện tích 310m^2 thuộc thửa 511, tờ bản đồ số 34 (BDĐC năm 2003), tọa lạc tại địa chỉ 05 đường LT, khu phố TĐ, phường T1, Quận X, Thành phố Y, vị trí thể hiện theo ranh màu đỏ của bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên môi trường lập ngày 26/11/2015.

Bà A không trả lại tiền cọc 6.000.000 đồng cho ông B.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc buộc Ông Vũ Tiến B trả lại giá trị căn nhà bị phá bỏ trên đất thuê là 150.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc không yêu cầu Ông Vũ Tiến B trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014, số tiền 94.500.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Hoàn lại cho Bà Nguyễn Thị Mỹ A số tiền án phí 4.725.000 đồng, nhưng Bà Nguyễn Thị Mỹ A có nghĩa vụ nộp 7.500.000 đồng, như vậy Bà Nguyễn Thị Mỹ A phải nộp thêm 2.775.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.300.000 đồng Bà A đã nộp theo biên lai số AA/2012/05597 ngày 15/9/2014 , Bà A được hoàn lại 3.525.000 đồng.

Ông Vũ Tiến B phải nộp 375.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thanh toán, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày18/9/2017 nguyên đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền thuê đất tháng 7, 8, 9 năm 2011 là 7.500.000 đồng, tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014 với số tiền là 94.500.000 đồng, trả giá trị căn nhà bị phá bỏ là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 252.000.000 đồng.

Viện Kiểm sát nhân dân Quận X Thành phố Y ban hành Quyết định kháng nghị số 263/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02/10/2017 kháng nghị án sơ thẩm về phần tính án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Về yêu cầu kháng cáo, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất 94.500.000 đồng từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014, giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền thuê đất tháng 7, 8, 9 năm 2011 là 7.500.000 đồng và trả giá trị căn nhà bị phá bỏ là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 157.500.000 đồng.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án, theo ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y thì Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng như sau:

- Tại biên bản nghị án ngày 18/9/2017 thể hiện Ông Vũ Tiến B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 187.500.000 đồng, nhưng tại bản án gốc có chữ ký của hội đồng xét xử lại ghi Ông Vũ Tiến B phải nộp án phí 375.000 đồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 264 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê đất và bồi thường giá trị căn nhà bị phá bỏ. Nguyên đơn ủy quyền cho Ông Nguyễn Thượng T được tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp. Nhưng ngày 31/5/2017 Ông Nguyễn Thượng T lại ký Đơn khởi kiện bổ sung để yêu cầu bị đơn phải di dời 02 trụ điện là vượt quá phạm vi ủy quyền. Ngoài ra nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh bị đơn là người trồng 02 trụ điện này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải di dời 02 trụ điện là không có căn cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 86 và Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, bị đơn đều không có mặt tại tòa. Trong hồ sơ vụ án, ngoại trừ địa chỉ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp thì không có bất kỳ tài liệu nào thể hiện nơi cư trú của bị đơn là 173 LT, phường LP1, Quận X, Thành phố Y. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh địa chỉ nơi cư

trú của bị đơn. Do đó, việc tòa án cấp sơ thẩm niêm yết văn bản tố tụng để xét xử vắng mặt bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 97, Điều 170, Điều 175, Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận X: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí 6.300.000 đồng, nên phải nộp thêm 1.200.000 đồng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hoàn trả lại cho nguyên đơn 3.525.000 đồng là không chính xác. Do đó kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận X là có căn cứ.

Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận X Thành phố Y, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo hợp đồng kinh tế về việc thuê nhà đất ngày 01/01/2011 giữa nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Mỹ A và bị đơn là Ông Vũ Tiến B, thể hiện bên A (nguyên đơn, tức bên cho thuê) cho bên B (bị đơn, tức bên thuê) thuê nhà đất, căn nhà có diện tích nhà 50m^2, diện tích đất 310m^2 thuộc thửa 511, tờ bản đồ số 34 (BDĐC năm 2003), tọa lạc tại địa chỉ số 05 đường LT, khu phố TĐ, phường T1, Quận X; thời hạn thuê 6 năm từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2016, tiền thuê hai năm đầu giá 2.500.000 đồng/tháng, hai năm kế tiếp giá 3.000.000 đồng/tháng, hai năm cuối giá 3.500.000 đồng/tháng. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê trong 06 tháng là 15.000.000 đồng.

Tuy nhiên hợp đồng giữa các đương sự không có công chứng, chứng thực theo quy định, không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm Điều 124, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, không đương sự nào yêu cầu thực hiện quy định về hình thức, nên hợp đồng nêu trên bị vô hiệu.

[2] Do hợp đồng bị vô hiệu nên bị đơn phải hoàn trả lại đất cho nguyên đơn, còn nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn tiền đặt cọc. Án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Nhưng án sơ thẩm lại cho rằng tiền đặt cọc 6.000.000 đồng là để bảo đảm thực hiện hợp đồng, việc bị đơn tự ý ngưng hợp đồng trước hạn nhưng không báo cho nguyên đơn biết xem như từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn không phải trả lại tiền cọc, là không đúng. Tuy nhiên, do bị đơn không kháng cáo, tức là chấp nhận quyết định của án sơ thẩm về việc giải quyết tiền đặt cọc, nên giữ nguyên phần này của án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

1/ Về yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền thuê từ ngày 01/07/2011 đến ngày 30/07/2014 (ngày khởi kiện) là 102.000.000 đồng. Xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ tháng 7 đến tháng 9 năm 2011với số tiền 7.500.000 đồng, rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014 với số tiền là 94.500.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên là tự nguyện, không trái pháp luật nên cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả tiền thuê đất của 3 tháng là 7.500.000 đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014 là có căn cứ. Sau đó nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn lại đồng ý rút kháng cáo đối với yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014, nên hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này.

2/ Về yêu cầu buộc bị đơn trả lại giá trị căn nhà bị phá bỏ 150.000.000 đồng: Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về thiệt hại: Khi ký hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận phá bỏ căn nhà xây dựng trái phép diện tích 50m^2 của nguyên đơn để giao đất trống cho bị đơn sử dụng. Khi hợp đồng bị vô hiệu, đây là thiệt hại của nguyên đơn. Theo trình bày của nguyên đơn thì giá trị xây dựng nhà là 150.000.000 đồng.

- Về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu: Án sơ thẩm nhận định hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, là không đúng. Bởi lẽ, hợp đồng được ký giữa hai bên là cho thuê nhà đất, nhưng tại điều II của hợp đồng quy định "bên A đồng ý cho bên B phá bỏ căn nhà hiện tại", đồng thời căn nhà do nguyên đơn xây dựng không giấy phép, nên thực chất bị đơn không phải thuê nhà và đất mà mục đích của hai bên là thuê và cho thuê quyền sử dụng đất. Khoản 1 điều 705 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất là phải đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất. Nhưng nguyên đơn không thực hiện việc đăng ký cho thuê, nên đây là lỗi của nguyên đơn làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Do lỗi của nguyên đơn làm cho hợp đồng bị vô hiệu, nên nguyên đơn phải tự gánh chịu thiệt hại. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại giá trị căn nhà bị phá bỏ 150.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận X về phần án phí:

Án sơ thẩm tuyên: Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền án phí 4.725.000 đồng, nhưng nguyên đơn có nghĩa vụ nộp 7.500.000 đồng, như vậy nguyên đơn

phải nộp thêm 2.775.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.300.000 đồng, nguyên đơn được hoàn lại 3.525.000 đồng.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận X nêu: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền 150.000.000 đồng (giá trị căn nhà bị phá bỏ) là 7.500.000 đồng. Tuy nhiên tòa án lại trừ thêm phần án phí được tính trên số tiền mà nguyên đơn rút yêu cầu là 4.725.000 đồng và hoàn trả cho nguyên đơn 3.525.000 đồng là không đúng. Vì khi tính số án phí của nguyên đơn Tòa án chỉ dựa trên số tiền 150.000.000 đồng chứ không phải là toàn bộ số tiền ban đầu mà nguyên đơn yêu cầu, do đó Tòa án đã hoàn trả lại cho nguyên đơn hai lần số tiền án phí được tính trên số tiền mà Tòa án đình chỉ.

Xét thấy: Nguyên đơn phải nộp án phí 7.500.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.300.000 đồng, nên phải nộp thêm 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn được trả lại số tiền nộp tạm ứng án phí 4.725.000 đồng, nhưng số tiền này đã nằm trong số tiền tạm ứng án phí 6.300.000 đồng và cũng đã được trừ hết vào số tiền án phí phải nộp. Tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm lại trừ tiếp 4.725.000 đồng vào số tiền án phí phải nộp thêm 1.200.000 đồng và tuyên hoàn trả lại cho nguyên đơn 3.525.000 đồng là không đúng. Viện Kiểm sát nhân dân Quận X kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã hoàn trả lại cho nguyên đơn hai lần số tiền tạm ứng án phí được tính trên số tiền mà Tòa án đình chỉ là có căn cứ, nên cần phải sửa lại phần này.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y về các vi phạm tố tụng của tòa án cấp sơ thẩm, xét thấy:

- Về việc hội đồng xét xử sơ thẩm ghi số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải nộp khác nhau giữa biên bản nghị án và bản án gốc: đây là sự nhầm lẫn, sai sót của hội đồng xét xử sơ thẩm khi biên bản nghị án ghi bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 187.500.000 đồng, nhưng đã kịp thời khắc phục khi bản án gốc và các bản án phát hành đã sửa lại đúng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải nộp là 375.000 đồng.

- Hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn chỉ ủy quyền cho Ông Nguyễn Thượng T tham gia tố tụng, nhưng ngày 31/5/2017 Ông Nguyễn Thượng T lại ký Đơn khởi kiện bổ sung để yêu cầu bị đơn phải di dời 02 trụ điện là vượt quá phạm vi ủy quyền. Tuy nhiên, khi giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả lại đất thuê cho nguyên đơn, nếu đại diện nguyên đơn không ký đơn khởi kiện bổ sung vượt quá phạm vi ủy quyền, thì tòa án cũng phải buộc di dời 02 trụ điện. Vì vậy việc nhận đơn vượt quá phạm vi ủy quyền này là có sai sót, nhưng không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đối với ý kiến cho rằng nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh bị đơn là người trồng 02 trụ điện này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải di dời 02 trụ điện là không có căn cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy: Khi ký hợp đồng thuê, trên đất chỉ có căn nhà và sau đó đã bị phá dỡ để giao đất trống cho bên thuê sử dụng. Quá trình bị đơn quản lý, sử dụng đất cho đến nay thì có sự xuất hiện của 02 trụ điện, phù hợp với lời trình bày của đại diện nguyên đơn là sau khi ký hợp đồng thuê đất bị đơn đã dựng hai trụ điện để phục vụ cho sản xuất. Do có đủ cơ sở chứng minh bị đơn là người trồng 02 trụ điện này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải di dời 02 trụ điện là có căn cứ, không vi phạm thủ tục tố tụng.

- Trong hồ sơ vụ án, ngoại trừ địa chỉ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp thì không có tài liệu nào thể hiện nơi cư trú của bị đơn là 173 LT, phường LP1, Quận X, Thành phố Y. Hội đồng xét xử nhận thấy: Trước khi thụ lý vụ án, Tòa án phải yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh địa chỉ nơi cư trú của bị đơn. Nếu đã thụ lý vụ án thì tòa án phải xác minh địa chỉ nơi cư trú của bị đơn. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc này, nên đây là sai sót. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đều không có mặt tại tòa, tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết các văn bản tố tụng có sự chứng kiến và xác nhận của đại diện tổ dân phố và Ủy ban nhân dân phường LP1, Quận X, Thành phố Y.

Do đó, việc tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn tại địa chỉ 173 LT, phường LP1, Quận X, Thành phố Y là đúng quy định pháp luật.

Như vậy, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm có một số nhầm lẫn, sai sót như đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y đã nêu, là đúng. Tuy nhiên những nhầm lẫn, sai sót trên không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự, các đương sự cũng không ai có ý kiến gì về các vi phạm trên. Do đó không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại. Nhưng cấp sơ thẩm cũng phải rút kinh nghiệm để tránh những sai sót về sau.

[6] Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 703, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận X.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Vũ Tiến B có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) cho Bà Nguyễn Thị Mỹ A.

Kể từ ngày Bà Nguyễn Thị Mỹ A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Vũ Tiến B chưa trả số tiền trên, thì hàng tháng Ông Vũ Tiến B còn phải trả cho Bà Nguyễn Thị Mỹ A tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Buộc Ông Vũ Tiến B di dời hai trụ điện trên đất để trả lại đất cho Bà Nguyễn Thị Mỹ A, diện tích 310m^2 thuộc thửa 511, tờ bản đồ số 34 (BDĐC năm 2003), tọa lạc tại địa chỉ 05 đường LT, khu phố TĐ, phường T1, Quận X, Thành phố Y, vị trí thể hiện theo ranh màu đỏ của bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên môi trường lập ngày 26/11/2015.

Bà Nguyễn Thị Mỹ A không phải trả lại số tiền cọc 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) cho Ông Vũ Tiến B.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc buộc Ông Vũ Tiến B trả lại giá trị căn nhà bị phá bỏ trên đất thuê là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc yêu cầu Ông Vũ Tiến B trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014, số tiền 94.500.000 đồng (chín mươi tư triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Mỹ A về việc yêu cầu Ông Vũ Tiến B trả tiền thuê đất từ tháng 10/2011 đến ngày 30/7/2014.

5. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.300.000 (sáu triệu ba trăm ngàn) đồng Bà A đã nộp theo biên lai số AA/2012/05597 ngày 15/9/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Bà A còn phải nộp 1.200.000 (một triệu hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Vũ Tiến B phải nộp 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ A phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0003316 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X. Bà A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSD Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Sang