

Bản án số: 133/2024/DS-PT

Ngày: 11-7-2024

V/v: tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đất; yêu cầu trả lại Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu bồi thường thiệt hại; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu công nhận QSDĐ

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Mên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/6/2024, 19/6/2024 và 11/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đất, trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Yêu cầu bồi thường thiệt hại; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Yêu cầu công nhận QSDĐ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2024/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1968 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Hoàng Văn L.

1. Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1976 (có mặt).

2. Chị Hoàng Thị Diệu H2, sinh năm 2004.

3. Cháu Hoàng Thiện Nh, sinh năm 2014.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Hoàng Thiện Nh: Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1976.

Các đương sự trên cùng địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Hoàng Văn L1, sinh năm 1938 (vắng mặt).

5. Bà Hồ Thị L2, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã TH, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, cháu H1g, cháu Nh, bà L2, ông L1:
Bà Nguyễn Ngọc Diễm H4, sinh năm 1965, địa chỉ: Tổ 5, ấp XC, xã TB, huyện HQ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đoàn Trọng Ng, sinh năm 1979, địa chỉ: 94/45 đường số 2, phường 3, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Bị đơn:* ông Ngô Vĩnh S, sinh năm 1979, địa chỉ: khu phố 5, thị trấn TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền cho ông Ngô Vĩnh S:* Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974, địa chỉ: khu phố XL, phường TX, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm: 1976, địa chỉ: Khu phố 5, TT TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Chị Lê Thị Thúy H3, sinh năm 1985, địa chỉ: Khu phố 7, TT TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Bà Nhữ Thị Kh, sinh năm 1960, địa chỉ: Khu phố 7, TT TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Ngô Vĩnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh H cùng thống nhất trình bày:

Năm 1999 sau khi ra ở riêng thì bố mẹ chồng là ông Hoàng Văn L1 và bà Hồ Thị L2 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị Thanh H, đến năm 1999 được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Hoàng Văn L. Đến năm 2018 thì được cấp lại sổ mới do có biến động về diện tích đất tăng. Năm 2010, thì bắt đầu cho ông Ngô Vĩnh S thuê, khi thuê 02 bên có làm hợp đồng thuê 5 năm, 4.000.0000/ 1 tháng, hai năm tiếp theo

6.000.000 đồng/01 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đều thực hiện đúng theo quy định của hợp đồng. Sau khi hết hợp đồng, không ký lại hợp đồng mới nhưng vẫn cho thuê bình thường 6.000.000 đồng/tháng. Thời điểm này, ông S ngỏ ý chuyển nhượng lại thì hai vợ chồng ông L, bà H đồng ý bán. Ngày 25/11/2016 các bên thống nhất bán thửa đất nêu trên với số tiền là 3.350.000.000 đồng và ông S có đặt cọc 100.000.000 đồng và hẹn ngày 25/12/2016 sẽ chồng tiền và làm thủ tục công chứng hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông L và bà H đã trả cho ngân hàng và hoàn tất sổ sách để đảm bảo các bên thực hiện việc công chứng chuyển quyền sử dụng đất, vì ông S không đủ tiền để thực hiện việc chuyển nhượng. Ông L và bà H đã nhiều lần tạo điều kiện và hối thúc ông S thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên ông S vẫn không có thiện chí mua. Sau khi không thực hiện được việc mua bán thì vẫn để cho ông S thuê đất nhưng ông S không trả tiền thuê đất vì ông S cho rằng đã đặt cọc tiền thuê đất nên không trả tiền thuê đất nữa. Tuy nhiên, mẹ vợ ông S có thân tình với ông L và có xin cho ông S tiếp tục thuê nên hai vợ chồng vẫn để cho ông S thuê. Năm 2018 thì ông S, anh trai ông S và mẹ vợ ông S vào nhà xin lỗi và vợ ông S có đưa thêm tiền thuê nhà 144.000.000 đồng và 54.000.000 đồng. Từ năm 2020 thì không đưa tiền thuê nữa. Đến năm 2020 thì ông Hoàng Văn L thông báo cho ông S và bà H3 trả lại diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất nhưng phía ông S không thực hiện. Từ năm 2021 do ông Hoàng Văn L bị bệnh ung thư nên cũng không quan tâm tranh chấp mà lo chữa trị ông L mất vào 25/6/2022. Sau khi ông Hoàng Văn L chết thửa đất số 1667, tờ bản đồ số 32 được thừa kế cho bà Trần Thị Thanh H, và cháu Hoàng Thiện Nh (Bà Trần Thị Thanh H là người đại diện đương nhiên cho cháu Hoàng Thiện Nh).

Tại phiên tòa, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L yêu cầu cụ thể:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất bằng giấy tay ngày 18/5/2010 giữa ông L và ông S. Không yêu cầu hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Buộc ông S, bà H3 phải giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất 1667, tờ bản đồ 32 của hộ ông L.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2016 giữa ông L và ông S. Hậu quả không yêu cầu giải quyết, đối với 100.000.000 đồng thì cần trừ vào tiền thuê nhà mà ông S không đóng.

3. Yêu cầu ông Ngô Vĩnh S phải trả tiền thuê nhà và đất từ thời gian ngày 25/11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, đồng thời trừ 100.000.000 đồng ông S đã đặt cọc.)

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Vĩnh S thì không đồng ý với các yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

- Bị đơn ông Ngô Vĩnh S cùng với người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức D, ông Nguyễn Ngọc Th; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H3 trình bày:

Ông Ngô Vĩnh S cùng với người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức D, ông Nguyễn Ngọc Th thống nhất có ký hợp đồng với ông L về hợp đồng thuê đất và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hết hợp đồng thuê đất và ký hợp đồng đặt cọc thì giữa ông L và ông S có thỏa thuận miệng mua bán bằng miệng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đối với thửa đất nêu trên (nhưng không cung cấp chứng cứ). Do phía bị đơn đã thực việc mua bán nên đã xây dựng các công trình trên đất phục vụ mục đích kinh doanh từ đó cho đến nay và thỏa thuận miệng cho nợ còn lại khi nào có thì trả tiền. Do đó các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý.

Quá trình giải quyết bị đơn và người đại diện theo ủy quyền có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu hộ bà H trả lại số tiền 144.000.000 đồng, hiện tại không yêu cầu tính lãi suất mà sẽ yêu cầu trong đơn phản tố bổ sung.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng miệng (công nhận đất và tài sản trên đất) là tài sản hợp pháp của ông Ngô Vĩnh S.

3. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể như sau:

- Trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

- Tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

- Tiền lãi suất (1%/tháng) trong thời hạn 5 năm 9 tháng của số tiền cọc là 759.000.000 đồng.

- Tiền xây dựng nhà là 750.000.000 đồng.

4. Công nhận phần diện tích 84,3m² và tài sản trên đất thuộc một phần trong GCNQSDĐ số CK416613, TĐ số 1667, TĐ số 32, diện tích 326,4m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông S là ông Nguyễn Đức D rút toàn bộ yêu cầu phản tố, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Văn L và ông Ngô Vĩnh S, cụ thể như sau:

- Trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

- Tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

- Tiền lãi suất (1%/tháng) trong thời hạn 5 năm 9 tháng của số tiền cọc là 759.000.000 đồng.

Đối với ông Th vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên có bản trình bày ý kiến đề nghị giải quyết hợp đồng đặt cọc và phạt cọc 1 tỷ đồng cùng với việc giải quyết việc bị đơn xây dựng nhà, các công trình trên phần diện tích đất thuê.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nhữ Thị Kh trình bày:

Bà Nhữ Thị Kh có nộp đơn yêu cầu độc lập sau khi Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhưng bà Kh không tham gia phiên Tòa nên không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 28, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 146, 147, 227, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 121, 358, 388, 480, 487 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 688 Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đất và Yêu cầu trả lại Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, Yêu cầu trả tiền thuê đất.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày ngày 18/05/2010 giữa ông Hoàng Văn L và ông Ngô Vĩnh S. Buộc ông Ngô Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Thúy H3 trả lại cho bà Trần Thị Thanh H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L diện tích đất thuê và tài sản trên đất bao gồm: toàn bộ diện tích đất 326,4m² (bao gồm đất ODT +CLN) và bao gồm cả hành lang lộ giới là 84,3m².

- Buộc ông Ngô Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Thúy H3 phải trả lại căn nhà cũ của ông Hoàng Văn L cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L có diện tích là 72,4m² (ký hiệu số 05 theo sơ đồ đo vẽ) có kết cấu: tường xây gạch có tô, trần đóng la phong, nền lát gạch men.

- Buộc ông Ngô Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Thúy H3 tháo dỡ, trả lại hiện trạng ban đầu cho bà Trần Thị Thanh H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L bao gồm: 01 nhà trưng bày xe có diện tích 111,6m² (ký hiệu số 04 theo sơ đồ) có kết cấu tường xây gạch có tô, mái lợp tôn, trần đóng la phong, cửa cuốn, nền lát gạch men; 01 phòng ngủ có diện tích 20,7m² (theo sơ đồ ký hiệu số 03) có kết cấu tường xây gạch có tô trát và sơn nước, trần đóng la phong, nền lát gạch men, cửa nhôm kiếng; 01 nhà kho có diện tích 62,7m² (theo sơ đồ có ký hiệu số 02) có kết cấu mái lợp tôn, tường xây không tô, trần không đóng la phong; 01 nhà vệ sinh (theo sơ đồ ký hiệu số 06) có diện tích 8,5m² kết cấu tường xây gạch có tô, nền lát gạch men, mái lợp tôn; 01 tường rào xây gạch không tô diện tích 16,675m²; 01 giếng khoan;

- Buộc ông Ngô Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Thúy H3 di dời 01 bồn nước, chân bằng sắt thép; 02 cây Khế trồng năm 2016 (đối với 01 cây Trúng Cá các đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

- Buộc ông Ngô Vĩnh S phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thanh H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L tiền thuê nhà 193.400.000 đồng (Một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng) sau khi đã cản trừ tiền thuê nhà mà ông Ngô Vĩnh S, bà Nguyễn Thị Thúy H3 đã trả cho ông Hoàng Văn L và cản trừ 100.000.000 đồng mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Hoàng Văn L phải có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Vĩnh S.

(Diện tích thửa đất và công trình trên đất được thực hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 22/5/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện HQ).

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2016 giữa ông Ngô Vĩnh S và ông Hoàng Văn L.

2. Chấp một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Vĩnh S.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Vĩnh S về việc đề nghị những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Hoàng Văn L phải hoàn trả lại cho ông Ngô Vĩnh S số tiền là 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 144.000.000 đồng tiền thuê nhà đã trả. Số tiền này đã được cản trừ vào tổng số tiền thuê nhà mà ông Ngô Vĩnh S phải có nghĩa vụ trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L không phải trả thêm khoản tiền này cho ông Ngô Vĩnh S.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Vĩnh S về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L phải trả tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Vĩnh S về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L phải trả tiền lãi suất do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 759.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Vĩnh S về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn L phải trả tiền lãi do ông S xây dựng công trình, vật kiến trúc trên phần đất thuê là 750.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Vĩnh S về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng miệng giữa ông Ngô Vĩnh S với ông Hoàng Văn L.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Vĩnh S về công nhận diện tích 84,3 m² đất và tài sản trên đất là tài sản ông Ngô Vĩnh S.

3. Tách yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nhữ Thị Kh ra giải quyết vụ án khác khi bà Kh có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

*** Về tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Vĩnh S làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

*** Về nội dung tranh chấp:**

[2] Quá trình tố tụng tại phiên tòa phía nguyên đơn và ông Nguyễn Đức D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận: vào ngày 18/5/2010, ông Hoàng Văn L và ông Ngô Vĩnh S có ký kết với nhau bản Hợp đồng thuê đất số 01.2010/VS-VL/HĐTĐ (BL 82) có nội dung chính là: ông L đồng ý cho ông S thuê thửa đất số 235, tờ bản đồ số 32 diện tích 179m² tọa lạc tại ấp 5, xã TK, huyện Bình Long (nay là khu phố 5, thị trấn TK, huyện HQ), tỉnh Bình Phước mà hộ ông L đã được UBND huyện Bình Long (nay là huyện HQ) cấp GGCNQSDĐ số 277594, sổ vào sổ cấp 01529 QSDĐ/1620/QĐ-UBH ngày 01/10/1999 (BL 190) để ông S làm mặt bằng phục vụ việc buôn bán; thời hạn thuê là 60 tháng tính từ ngày 01/7/2010 đến 30/6/2015, với giá thuê 4.000.0000/1 tháng trong 36 tháng đầu theo phương thức 03 tháng thanh toán tiền thuê một lần; thời gian thuê còn lại hai bên sẽ thỏa thuận giá thuê theo hướng ưu tiên cho bên thuê. Sau đó, hai bên có thỏa thuận sau 36 tháng thì giá thuê là 6.000.000đ/tháng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận một số nội dung khác. Sau khi hết thời hạn thuê, hai bên có thỏa thuận ông L đồng ý chuyển nhượng cho ông S thửa đất trên với giá 3.350.000.000 đồng nhưng thời điểm này ông L đang thế chấp GCNQSDĐ tại ngân hàng nên ngày 25/11/2016, hai bên có ký kết tiếp bản Hợp đồng đặt cọc với nội dung cơ bản: ông L nhận của ông S 100.000.000 đồng tiền cọc; hai bên thỏa thuận ngay sau khi nhận tiền của ông S thì ông L có trách nhiệm thực hiện ngay các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng cho ông S; trong vòng 01 tháng ông S có trách nhiệm thanh toán cho ông L số tiền 2.500.000.000đ - tức ngày 25/12/2016. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận một số nội dung khác về thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, việc phạt

vi phạm hợp đồng (BL 80). Tuy nhiên, đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên không thực hiện được.

[3] Phía nguyên đơn cho rằng, sau khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc ông S không có tiền và không thực hiện việc chuyển nhượng. Phía nguyên đơn đã tạo điều kiện cho ông S tiếp tục thuê đất với giá 6.000.000đ/tháng nhưng ông S cũng không trả tiền thuê đất. Năm 2018, ông S đã cùng anh trai và mẹ vào xin lỗi đồng thời vợ ông S là bà H3 có trả cho vợ ông L là bà H số tiền 144.000.000đ tiền thuê của 02 năm 2017, 2018 và 54.000.000đ tổng cộng 244.000.000đ. Từ năm 2020, ông S không trả tiền thuê nữa nên ông L yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất lập ngày 18/5/2010; buộc ông S, bà H3 phải trả lại đất cùng toàn bộ tài sản trên đất; huỷ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/11/2016; buộc ông S phải trả tiền thuê nhà đất từ 25/11/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm đồng thời trừ 100.000.000đ ông S đã đặt cọc vào tiền thuê nhà đất mà ông S phải trả. Còn phía bị đơn cũng thừa nhận có việc bà H3 giao cho bà H số tiền 144.000.000đ và 54.000.000đ như phía nguyên đơn trình bày nhưng việc giao tiền này là do bà H3 tự ý giao, ông S không được biết đồng thời bị đơn cho rằng, do các bên thoả thuận việc chuyển nhượng nhà đất nên sau khi thoả thuận phía bị đơn đã tiến hành xây dựng công trình trên đất phục vụ mục đích kinh doanh, bên cạnh đó hai bên đã thoả thuận miệng cho ông S được nợ lại tiền chuyển nhượng khi nào có thì trả tiền nên không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và giải quyết hậu quả khi tuyên chấm dứt các hợp đồng mà hai bên đương sự đã ký kết với nhau. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm thủ tục tố tụng cũng như thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể như sau:

[5] Ngày 05/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST-DS, ấn định thời gian mở phiên tòa vào lúc 14 giờ ngày 16/5/2023 với thành phần Hội đồng xét xử gồm có: chủ tọa phiên tòa ông Hồ Văn Thanh và các Hội thẩm nhân dân là bà Phan Thị Vui, ông Trần Nhị Hoàng, thư ký phiên tòa là bà Trần Thị Lan, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là bà Nguyễn Thanh Thùy - Kiểm sát viên (BL 226). Đến ngày 14/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo số 08/TB-TA về việc hoãn phiên tòa trên để đưa bà Nhữ Thị Kh vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan (BL 229). Đến ngày 16/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/HNGĐST-QĐ với lý do vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (BL 235). Tuy nhiên, quyết định hoãn phiên tòa số 08 trên lại thể hiện Hội thẩm nhân dân tham gia trong Hội đồng xét

xử lại là các ông Phạm Quốc Vượng, Nguyễn Đình Như mà không phải là các ông bà Phan Thị Vui, Trần Nhị Hương như trong quyết định đưa vụ án ra xét xử đã phân công; hồ sơ vụ án cũng không thể hiện vào ngày 16/5/2023 Tòa án cấp sơ thẩm có lập Biên bản phiên tòa để ghi nhận việc vắng mặt đương sự và không có Biên bản thảo luận của các thành viên Hội đồng xét xử để thể hiện các thành viên Hội đồng xét xử đã thảo luận, quyết định về việc hoãn phiên tòa là không phù hợp với quy định tại Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Sau khi ban hành các văn bản về việc hoãn phiên tòa như trên, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án lại tiến hành thủ tục kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 19/6/2023 và ban hành Thông báo xác định bà Nhữ Thị Kh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vào ngày 18/7/2023 với tư cách cá nhân Thẩm phán mà không phải là thay mặt Hội đồng xét xử (từ BL 238 đến BL 247) là không phù hợp với các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

[7] Đối với phiên tòa mở ngày 29/8/2023: theo Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 48/2023/QĐ-CA ngày 29/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân huyện HQ (BL 311), Biên bản thảo luận của Hội đồng xét xử và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2023/QĐST-DS ngày 29/8/2023 thể hiện thì các Hội thẩm nhân dân tham gia tiến hành tố tụng tại phiên tòa ngày 29/8/2023 là ông Điều Kim Rương và ông Nguyễn Chí Vương (BL 312, 323). Song, tại Biên bản phiên tòa ngày 29/8/2023 thể hiện thì các Hội thẩm nhân dân tiến hành tố tụng lại là các ông bà Nguyễn Đình Như, Phạm Thị Thanh H, trong khi đến ngày 18/9/2023 bà Phạm Thị Thanh H mới được phân công tham gia tiến hành tố tụng (BL 313, 357).

[8] Tại đơn khởi kiện và các đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết “chấm dứt” hợp đồng thuê đất, “hủy” hợp đồng đặt cọc (BL 03, 82, 85); tại các phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn lại trình bày nguyên đơn yêu cầu “hủy” hợp đồng thuê đất, “hủy” hợp đồng đặt cọc. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ đương sự có thay đổi yêu cầu khởi kiện hay không mà khi xét xử lại tuyên “chấm dứt” cả hai hợp đồng trên là giải quyết chưa đúng yêu cầu của đương sự, bởi hậu quả pháp lý của hai trường hợp này là khác nhau.

[9] Nguyên đơn có 02 đơn khởi kiện bổ sung để yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà đất: đơn thứ nhất đề ngày 23/11/2022 (BL 126-127), nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông S phải thanh toán tiền thuê còn nợ chưa thanh toán từ ngày 25/11/2016 cho đến ngày 25/11/2022 là 134.000.000đ sau khi đã trừ các khoản tiền gồm 144.000.000đ thuê nhà từ tháng 9/2016 đến tháng 9/2018, 54.000.000đ tiền thuê đã chuyển khoản và 100.000.000đ mà ông S đã cọc; đơn thứ hai đề ngày 27/11/2022 (BL 82 đến 84), nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông S phải thanh

toán tiền thuê còn nợ chưa thanh toán từ ngày 25/11/2016 cho đến ngày 27/11/2022 là 188.000.000đ sau khi đã trừ 144.000.000đ tiền thuê trong 02 năm “từ 26/4/2018 đến 26/4/2020 bà Lê Thị Thuý H3, anh Trai và mẹ vợ của ông S... đóng”. Tuy nhiên, tại Thông báo bổ sung việc thụ lý vụ án số 09/TB-TLVA ngày 05/12/2022 Toà án cấp sơ thẩm lại thông báo thụ lý đối với yêu cầu nguyên đơn buộc trả số tiền 134.000.000đ theo đơn khởi kiện bổ sung thứ nhất đề ngày 23/11/2022 mà không làm rõ trong hai đơn thì đơn nào mới là đơn thể hiện yêu cầu cuối cùng của đương sự.

[10] Sau khi thụ lý yêu cầu bổ sung trên, tại phiên toà sơ thẩm ngày 29/8/2023, phía nguyên đơn trình bày “Năm 2019 bà H3 đóng đủ tiền 12 tháng) (BL 316), tại phiên toà sơ thẩm ngày 18/9/2023 phía nguyên đơn lại trình bày “Ông L yêu cầu trả tiền thuê đất cho đến năm 2018 thì ông S, anh trai ông S và mẹ vợ ông S vào nhà xin lỗi và vợ ông S có đưa thêm tiền thuê nhà 144.000.000đ và 54.000.000đồng. Từ năm 2020 thì không đưa tiền thuê nữa” (BL 362). Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn lại trình bày số tiền 144.000.000đồng này là tiền thuê của 02 năm 2017, 2018. Như vậy, phía nguyên đơn trình bày mâu thuẫn về thời gian thuê đất đã được bị đơn và người liên quan là bà H3 thanh toán với số tiền 144.000.000đồng. Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ (lấy lời khai, cho các đương sự liên quan đối chất) để làm rõ số tiền 144.000.000đồng mà bà H3 giao cho bà H là tiền thuê trong thời gian nào: là tiền thuê từ ngày 26/4/2018 đến 26/4/2020, tiền thuê từ tháng 9/2016 đến tháng 9/2018 hay tiền thuê của 02 năm 2017, 2018 hay là tiền thuê trong khoảng thời gian nào khác. Trong khi, bị đơn thì cho rằng không biết việc trả số tiền này giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H3 với gia đình nguyên đơn. Nhưng, Toà án cấp sơ thẩm lại xác định “việc phía nguyên đơn yêu cầu ông Ngô Vĩnh S trả tiền thuê đất và tài sản trên đất từ thời điểm ngày 20/11/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ để chấp nhận” (BL 08) đồng thời buộc bị đơn ông S có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà với số tiền 193.400.000đồng cho thời gian thuê từ ngày 25/11/2016 đến ngày 22/5/2023, sau khi trừ số tiền 144.000.000đ bà H3 đã giao và 100.000.000đồng ông S đã đặt cọc là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[11] Tại các đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn có trình bày việc thanh toán số tiền 144.000.000đ có liên quan đến anh trai và mẹ vợ ông S nên cũng cần làm rõ (lấy lời khai các bên, hoà giải, đối chất - nếu cần) việc giao số tiền trên có phải do bà H3 hay do bà H3 cùng anh trai và mẹ vợ ông S (bà Kh) thực hiện như phía nguyên đơn trình bày. Nếu có thì người “anh trai” đó là ai, số tiền trên có liên quan đến người anh trai này và bà Kh không, những người này có

yêu cầu gì đối với khoản tiền đã thanh toán cho gia đình ông L như trên. Song, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những nội dung trên là có thiếu sót.

[12] Riêng, đối với số tiền 54.000.000 đồng mà nguyên đơn xác nhận đã nhận được từ bà H3 giao để thanh toán tiền thuê đất, nhà. Đáng lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét khấu trừ số tiền này vào tiền thuê mà bị đơn có nghĩa vụ phải thanh toán. Song, Tòa án cấp sơ thẩm lại yêu cầu bị đơn phải làm đơn yêu cầu phản tố và cho rằng do bị đơn không có yêu cầu phản tố nên không xem xét giải quyết là sai lầm, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[13] Tại Đơn khởi kiện (BL 01) và các đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 25/11/2016 đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm mà khi thì yêu cầu tính đến ngày 25/11/2022 (BL 126-127), khi thì yêu cầu tính đến ngày 27/11/2022 (BL 82 đến 84) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận trình bày tại phiên tòa sơ thẩm của người đại diện theo uỷ quyền của phía nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà tính từ ngày 25/11/2016 đến ngày 22/5/2023 là không phù hợp.

[14] Về thủ tục kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; đối chất: theo quy định tại các điều 209, 210 của Bộ luật tố tụng dân sự thì trường hợp tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải có đương sự vắng mặt mà việc tiến hành phiên họp không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ thì Thẩm phán vẫn tiến hành phiên họp và thông báo kết quả phiên họp cho đương sự vắng mặt. Tuy nhiên, mặc dù là phiên họp mở lần đầu, bị đơn và người liên quan vắng mặt mà việc tiến hành phiên họp là ảnh hưởng trực tiếp đến những người này song Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành phiên họp và không thông báo kết quả phiên họp cho đương sự vắng mặt (các BL 199-200, 201-204, 212-213) là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tương tự, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định cho bị đơn ông S và bà H3 đối chất với bà H; tại phiên đối chất ông S, bà H3 vắng mặt chỉ có bà H nhưng Tòa vẫn lập biên bản đối chất với duy nhất một mình bà H mà không lập biên bản về việc không đối chất được. Mặc dù, việc làm này của Tòa án cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nhưng không phù hợp.

[15] Về thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hai thủ tục này nhưng các tài sản trên đất được liệt kê giữa hai biên bản thể hiện khác nhau; bên cạnh đó, biên bản định giá thể hiện có 4 thành viên tham gia trong Hội đồng định giá tài sản nhưng chỉ có 02 thành viên ký xác nhận vào biên bản là không đảm bảo (các BL 147, 148, 152-154).

[16] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhữ Thị Kh: xét thấy, bà Kh không tham gia tố tụng từ trước khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục công khai chứng cứ chỉ sau khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử thì bà Kh mới được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc bà Kh có đơn yêu cầu độc lập sau khi được đưa vào tham gia tố tụng để yêu cầu được công nhận 84,3m² đất. Do phần đất này liên quan đến tài sản đất và nhà mà nguyên đơn, bị đơn đang tranh chấp nên cần phải được xem xét mới đảm bảo việc giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng bà Kh có yêu cầu độc lập sau khi Tòa đã tiến hành thủ tục công khai chứng cứ nên không xem xét, thụ lý giải quyết yêu cầu này của bà Kh là không đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm bà Kh cho rằng đơn yêu cầu độc lập của bà là do bà ký theo yêu cầu của ông S chứ bà không có yêu cầu gì, song xét thấy quá trình tố tụng đương sự có cung cấp quyết định xử phạt vi phạm hành chính và biên bản vi phạm hành chính đối với bà Kh về hành vi xây dựng trái phép trên đất tranh chấp. Do đó, cũng cần thu thập chứng cứ (xác minh tại cơ quan có thẩm quyền, lấy lời khai các bên, cho các bên đối chất nếu thấy cần thiết...) để xác định rõ công trình trên đất là do bà Kh hay ông S bà H3 tiến hành xây dựng nhằm giải quyết quyền lợi của các bên cho phù hợp.

[17] Ngoài ra, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà đất thì cũng cần căn cứ các quy định pháp luật tương ứng của Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở (nếu có) để giải quyết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng các quy định này là thiếu sót.

[18] Xét thấy, những vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục ngay tại phiên tòa được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

[19] Án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

[20] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn ông S không phải chịu.

[21] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Vĩnh S; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện HQ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện HQ thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Ngô Vĩnh S không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện HQ, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông S số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015003 ngày 12 tháng 10 năm 2023.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện HQ;
- TAND, VKS huyện HQ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi