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

Bản án số: 06/2019/DS-PT
Ngày: 23-8-2019
"V/v: Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê khoán tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thuấn;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Nguyên

Ông Trần Tỷ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đồng Thị Hường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 10/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2019 về việc "*V/v Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 15-3-2019 của Tòa án nhân dân huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 403/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2019 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 247/2019/QĐ-PT ngày 17/7/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 301/2019/QĐ-PT ngày 14/8/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số X khu phố Y, thị trấn M, huyện M, tỉnh B, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Trịnh Thị B, sinh năm 1987 (Ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 14-6-2019), (có mặt);

Địa chỉ: 25/1E HV, phường x, quận T, Thành phố HCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H - Luật sư Công ty Luật TNHH, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 25/2 HV, phường x, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

2. Đồng bị đơn: ông Tiêu Ngọc H, sinh năm 1973 và bà Võ Thị Thu L, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum. (bà L có mặt, ông H vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Tiêu Ngọc H ủy quyền cho ông Phan Công H, sinh năm 1976. Địa chỉ nơi cư trú: Khối x, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (Ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 17-6-2019), (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tiêu Ngọc H: ông Đào Duy K - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Đào Duy K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q. Địa chỉ trụ sở: Thôn N, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, (có mặt).

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

- Ủy ban nhân dân huyện KP, tỉnh K. Địa chỉ trụ sở: Đường số 2, thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thanh N; chức vụ: Chủ tịch UBND huyện KP, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh Ph; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện KP, tỉnh Kon Tum, (có mặt).

- Ông Võ Văn H – sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum (có mặt).

4. Người làm chứng: Ông A Th, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L (đồng bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Năm 2008, bà Nguyễn Thị Kim D được Ủy ban nhân dân huyện KP cho thuê diện tích đất 26.700 m^2 tại Thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum theo quyết định số: 515/QĐ- UBND ngày 03/06/2008 về việc thuê đất xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm và Hợp đồng cho thuê đất số: 03/HĐTĐ ngày 25/06/2008, thời hạn thuê là 50 năm, kể từ ngày 03/6/2008 đến ngày 03/6/2058, mục đích nguyên đơn thuê để xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm.

Đến năm 2013, do gặp khó khăn về tài chính nên nguyên đơn cùng bị đơn ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L thỏa thuận bằng miệng về việc nguyên đơn cho bị đơn ông H và bà L thuê lại diện tích đất nêu trên và các tài sản trên đất đã được nguyên đơn xây dựng bao gồm 01 nhà hàng, 01 nhà bán hàng lưu niệm, 01 khu vệ sinh công cộng và một số công cụ, dụng cụ để kinh doanh, thời hạn thuê từ tháng 02/2013 đến 01/2014 với giá là 7.000.000 đồng/tháng. Đến tháng 02/2014, các bên thỏa thuận lại giá thuê lại mặt bằng là 4.000.000 đồng/tháng, đến tháng 01/2016 các bên thỏa thuận lại giá cho thuê lại là 5.000.000 đồng/tháng. Việc thỏa thuận

cho thuê lại diện tích đất giữa nguyên đơn bà D và bị đơn ông H, bà L trong khoảng thời gian nêu trên chỉ thỏa thuận bằng miệng và hàng tháng bị đơn ông H, bà L vẫn thanh toán đều đặn tiền thuê lại diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn.

Đến tháng 08/2016, vì có nhu cầu sử dụng diện tích đất nêu trên để xây dựng Khu dịch vụ liên hợp (*Theo Giấy phép Quy hoạch số 807/GPQH do UBND tỉnh KT cấp ngày 26/07/2016)* nên ngày 01/8/2016 và ngày 23/8/2016 nguyên đơn đã làm việc trực tiếp với bị đơn nhằm thông báo việc chấm dứt thỏa thuận cho thuê lại diện tích đất giữa các bên yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất cho thuê lại trong thời gian sớm nhất để nguyên đơn thực hiện việc xây dựng Khu dịch vụ liên hợp *(Theo Giấy phép xây dựng số 07/GPXD do Sở xây dựng tỉnh KT cấp ngày 19/1/2017*), nhưng bị đơn không đồng ý giao trả lại diện tích đất nói trên cho nguyên đơn. Đến ngày 15/10/2016 nguyên đơn đã gửi thông báo đến bị đơn đề nghị ông H, bà L giao trả lại toàn bộ diện tích đất, hết thời hạn theo thông báo nêu trên nhưng bị đơn ông H và bà L vẫn không chịu giao trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L phải giao trả lại diện tích đất 26.700 m^2 tại thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum và các tài sản gắn liền với diện tích đất bao gồm 01 nhà hàng, 01 nhà bán hàng lưu niệm, 01 khu vệ sinh công cộng và một số công cụ, dụng cụ để kinh doanh, đối với các công trình do ông H, bà L xây dựng được sự đồng ý của bà thì bà đồng ý thanh toán lại giá trị thực tế.

Đồng bị đơn trình bày:

Chúng tôi hoàn toàn không chấp nhận nội dung và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì bị đơn không thuê diện tích đất nêu trên của bà D, nhưng do bà L và bà D thỏa thuận bằng miệng làm ăn chung nên đã đưa tiền cho bà D thông qua ông Võ Văn H, ông H và bà L không chấp nhận trả lại diện tích đất 26.700 m^2 và các tài sản trên đất cho bà D và cho rằng diện tích đất nêu trên là do bà L nhận chuyển nhượng từ ông A Th vào năm 2004 và tại phiên tòa ngày 30-01-2019 bà Võ Thị Thu L xuất trình giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 05-12-2004, đồng thời yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện KP do người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh Ph, trình bày:

Căn cứ vào Quyết định số: 515/QĐ-UBND ngày 03/6/2008, căn cứ Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTĐ ngày 25/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện KP, tỉnh Kon Tum thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện KP cho thuê, từ các tài liệu, chứng cứ có thể khẳng định nguyên đơn không vi phạm Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTĐ ngày 25/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện KP, tỉnh Kon Tum, hiện tại Ủy ban nhân dân huyện không nhận được hồ sơ về việc bà Nguyễn Thị Kim D cho ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L thuê lại diện tích đất nói trên, nay các bên có tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Ông Võ Văn H trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Kim D có hợp tác làm ăn với nhau, đến đầu năm 2008 thì bà D có ký hợp đồng thuê của Ủy ban nhân dân huyện KP diện tích đất 26.700 m^2 mục đích để xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, bán quà lưu niệm. Đến đầu năm 2013 do khó khăn về kinh tế nên ông H và bà D có thỏa thuận bằng miệng với ông H và bà L về việc bà D cho ông H và bà L thuê lại diện tích đất nói trên và các tài sản trên đất do bà D xây dựng gồm có 01 nhà hàng, 01 nhà bán quà lưu niệm và 01 khu nhà vệ sinh và một số dụng cụ để kinh doanh, thời hạn thuê từ tháng 02-2013 đến 01-2014 giá cho thuê là 7.000.000 đồng/tháng. Ngày 16-6-2013, ông H có nhận của ông H, bà L số tiền 15.000.000 đồng là tiền thuê mặt bằng diện tích đất, từ thời gian 02/2013 đến tháng 01/2014 ông H và bà L đều trả đủ số tiền thuê mặt bằng là 7.000.000 đồng/tháng. Đến tháng 02-2014 Ông và bà D có thỏa thuận lại bằng miệng với ông H và bà L về việc tiếp tục cho ông H và bà L thuê lại diện tích đất nói trên với giá 4.000.000đ đồng/tháng. Từ tháng 02/2014 đến hết năm 2015 ông H, bà L vẫn trả tiền thuê mặt bằng đầy đủ là 4.000.000 đồng/tháng. Đến tháng 01/2016, Ông và bà D thỏa thuận bằng miệng với ông H, bà L về việc tiếp tục cho ông H và bà L thuê lại diện tích đất nói trên với giá 5.000.000 đồng/tháng, hàng tháng ông H và bà L vẫn đóng tiền cho Ông đầy đủ. Đến tháng 8/2016 thì bà D có nhu cầu lấy lại mặt bằng để xây dựng khu du lịch dịch vụ liên hợp. Ông và bà D có đến làm việc trực tiếp với ông H và bà L về việc chấm dứt việc thuê mặt bằng nhưng ông H và bà L không chịu trả lại mặt bằng.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST, ngày 15/03/2019, Tòa án nhân dân huyện KP quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 203, 235, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121, 122, khoản 1 Điều 124, Điều 501, 502, 503, 504, 506, khoản 1 Điều 510 và Điều 511 của Bộ luật dân sự 2005.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D đề ngày 15 tháng 10 năm 2017.

Buộc bị đơn ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình bao gồm nhà được ký hiệu là C và D và các chòi gỗ được đánh số ký hiệu là 01, 02, 03, 04, 05, 06 và nhà xe số 01, nhà xe số 02 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ kèm theo ngày 26/10/2018 để giao trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D toàn bộ diện tích đất 26.700 m^2 tọa lạc tại thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum và các tài sản trên đất bao gồm nhà được ký hiệu là A và B và khu nhà vệ sinh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và về quyền kháng cáo.

Ngày 27-3-2019, đồng bị đơn ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm:

- Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 01/2019/DS – ST, ngày 15-3-2019, của Tòa án nhân dân huyện KP. Hủy và thu hồi các quyết định cấp đất và cho thuê đất đối với bà Nguyễn Thị Kim D vì không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tiêu Ngọc H, đồng bị đơn bà Võ Thị Thu L không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã phân tích, đưa ra một số chứng cứ như Quyết định số 515/QĐ- UBND ngày 03/06/2008 về việc thuê đất xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm và Hợp đồng cho thuê đất số: 03/HĐTĐ ngày 25/06/2008, việc thỏa thuận cho thuê đất giữa bà D với ông H, bà L, căn cứ vào giấy thu tiền mặt bằng thuê đất, để khẳng định bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xem xét y án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn ông Tiêu Ngọc H, phân tích các chứng cứ của vụ án, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đúng quan hệ pháp luật của vụ án, cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm trong quá trình tiến hành tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, xử hủy án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện KP cho rằng việc cho bà D thuê đất của UBND huyện KP là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

1. Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Tính hợp pháp và có căn cứ của kháng cáo: Đơn kháng cáo đảm bảo về thời hạn kháng cáo, người có quyền kháng cáo, nội dung kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Quan điểm về việc giải quyết đối với bản án dân sự sơ thẩm bị kháng cáo. Cấp sơ thẩm còn có những vi phạm như xác định chưa đúng quan hệ pháp luật, việc xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa xác định rõ các tài sản trên đất là của ai, cấp sơ thẩm còn có nhiều vi phạm về tố tụng do vậy, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà L, ông H, hủy

bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 15/3/2019 của TAND huyện KP để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với phần kháng cáo yêu cầu hủy và thu hồi các quyết định cho thuê đất của UBND huyện KP cho bà D, không xem xét vì không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của đồng bị đơn ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Về nội dung vụ án*: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, kèm theo đơn khởi kiện thấy rằng năm 2008, bà Nguyễn Thị Kim D được UBND huyện KP cho thuê diện tích đất 26.700m^2 tại thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum theo Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 03/06/2008 về việc thuê đất xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm và Hợp đồng cho thuê đất số 03/HĐTĐ ngày 25/06/2008, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 03/06/2008 đến ngày 03/06/2058, mục đích nguyên đơn thuê để xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm.

Đến năm 2013, do gặp khó khăn về tài chính nên nguyên đơn đã cùng với bị đơn ông H, bà L thỏa thuận bằng lời nói (bằng miệng) về việc nguyên đơn cho bị đơn ông H, bà L thuê lại diện tích đất nói trên và các tài sản trên đất đã được nguyên đơn bà D xây dựng bao gồm 01 nhà hàng, 01 nhà bán hàng lưu niệm, 01 khu vệ sinh công cộng và một số công cụ, dụng cụ để kinh doanh. Khi thuê các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập hợp đồng bằng văn bản. Thời hạn thuê bắt đầu từ tháng 02/2013 theo bà D thì từng năm có điều chỉnh giá thuê phù hợp với tình hình kinh doanh và hàng tháng bị đơn ông H, bà L vẫn thanh toán đều đặn tiền thuê lại mặt bằng diện tích đất nói trên cho nguyên đơn.

Đến tháng 08/2016, vì có nhu cầu sử dụng diện tích đất này để xây dựng khu dịch vụ liên hợp *(theo giấy phép quy hoạch số 807/GPQH do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 26/07/2016)* nên ngày 01/8/2016 và ngày 23/8/2016 nguyên đơn đã làm việc trực tiếp với bị đơn nhằm thông báo việc chấm dứt thỏa thuận cho thuê lại diện tích đất giữa các bên, bà D yêu cầu bị đơn giao trả lại diện tích đất cho thuê lại trong thời gian sớm nhất, nhưng bị đơn không đồng ý giao trả lại diện tích đất đã thuê cho nguyên đơn. Về phía bị đơn bà L, ông H cho rằng mình không thuê diện tích đất 26.700m^2 như bà D trình bày, nhưng do bà L và bà D có thỏa thuận bằng miệng làm ăn chung với nhau nên bà L đã đưa tiền cho bà Dung thông qua ông Võ Văn H, ông

H, bà L không chấp nhận trả lại đất và các tài sản trên đất theo yêu cầu của bà D và cho rằng diện tích đất bà L đang sử dụng là do bà L nhận chuyển nhượng từ ông A Th vào năm 2004, các tài sản trên đất là do ông H, bà L tạo dựng nên. Do có sự tranh chấp nên các bên đã yêu cầu Tòa án giải quyết.

[3] *Xét đối tượng khởi kiện, quan hệ tranh chấp*:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 26.700m^2 đất và tài sản có trên đất tại thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum đã cho bị đơn thuê.

Kèm đơn khởi kiện, Nguyên đơn xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh tài sản trên thuộc quyền sử dụng (thuê) hợp pháp của mình gồm: Quyết định số 515/QĐ-UBND, ngày 03-6-2008 của UBND huyện KP về việc thuê đất xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm; Biên bản giao đất trên thực địa ngày 05-6-2008; Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ ngày 25-6-2008. Căn cứ quy định tại các Điều 501 và 510 Bộ luật dân sự 2005, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản*" là có căn cứ.

[4] *Về thủ tục tố tụng, thu thập, đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm*:

[4.1] *Thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm sau*:

Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lần 1 (bút lục từ 86-92), sau đó tạm đình chỉ giải quyết vụ án, rồi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, mà không tiếp tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại các Điều từ 206 đến 210 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] *Về thu thập, đánh giá chứng cứ*:

[4.2.1] *Về xác định quyền sử dụng 26.700 m^2 đất:*

Nguyên đơn cho rằng đây là tài sản thuê của UBND huyện KP, nhưng bị đơn khai nhận chuyển nhượng của ông A T từ năm 2004, mặc dù nguyên đơn có xuất trình tài liệu liên quan đến việc thuê đất, nhưng người sử dụng đất thực tế là vợ chồng bị đơn, ông H, bà L cho rằng nguyên đơn làm thủ tục thuê đất là hợp thức hóa, không sử dụng đất thực tế, về vấn đề này liên quan đến *Biên bản giao đất trên thực địa năm 2008*, tại mục đại diện UBND xã Đ có chữ ký của ông Trương Ngọc T**,** chức danh Chủ tịch; tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện KP tại phòng Nội vụ huyện thì thời điểm trên ông T không phải là Chủ tịch UBND xã, nhưng tài liệu này cấp sơ thẩm không đưa vào hồ sơ để đánh giá chứng cứ trong khi bị đơn có ý kiến cho rằng việc thuê đất là không đúng pháp luật và yêu cầu hủy quyết định cho thuê đất của UBND huyện KP đối với bà Nguyễn Thị Kim D.

Về nội dung này, tại Biên bản xác minh ngày 22/7/2019 tại UBND xã Đ, đại diện Ủy ban xã xác nhận không trực tiếp quản lý diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án, tại Ủy ban không xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối

với diện tích đất nêu trên cho cá nhân, tổ chức nào, hiện phần diện tích đất trồng rừng nêu trên do UBND huyện KP quản lý.

Căn cứ Quyết định số 1671/QĐ-UB ngày 22/11/2004 của UBND tỉnh Kon Tum " *về việc thu hồi và giao đất theo đồ án quy hoạch chung cho UBND huyện KP quản lý*" và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định phần diện tích đất 26.700m^2 đất là một phần diện tích rừng trồng thông thuộc diện tích 125,7 ha thuộc quyền quản lý của UBND huyện K P. Bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông A Th là không có căn cứ. Do đó nhận định của án sơ thẩm xác định diện tích đất trên đã được UBND huyện KP cho nguyên đơn thuê là có căn cứ.

Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn yêu cầu hủy quyết định cho thuê đất của UBND huyện K P đối với bà Nguyễn Thị Kim D, không liên quan đến vụ án và cũng không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.2.2] *Xác minh có hay không việc nguyên đơn cho bị đơn thuê tài sản*:

Như phân tích ở trên, có căn cứ xác định phần diện tích đất 26.700m^2 được nguyên đơn thuê lại từ UBND huyện KP, tuy nhiên, các tài liệu do nguyên đơn cung cấp chứng minh việc cho bị đơn thuê lại (tất cả là bản phô tô) có trong hồ sơ vụ án gồm các giấy biên nhận ghi nội dung nhận tiền là tiền thuê mặt bằng. Nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, bị đơn thuê mặt bằng ở đây cụ thể là mặt bằng nào? Diện tích bao nhiêu? Thỏa thuận cụ thể ra sao, hiện trạng trên diện tích nguyên đơn cho bị đơn thuê có tài sản gì, tài sản này là của ai? khi nguyên đơn khởi kiện thì có sự thay đổi không và trách nhiệm của các bên như thế nào? Trong khi bị đơn cho rằng, số tiền ghi trong các giấy này là tiền đóng góp cổ phần cho công ty Sài Gòn MĐ, không phải tiền thuê mặt bằng như ý kiến của nguyên đơn. Nội dung này cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

[4.2.3] Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2019 do TAND tỉnh Kon Tum tiến hành, thì ngoài tài sản như cấp sơ thẩm xem xét, thì còn 14 loại tài sản (gồm các loại cây trồng trên đất) cấp sơ thẩm chưa xem xét do ai tạo lập, để định giá giải quyết trong vụ án.

Hơn nữa, ngoài số cây trồng trên, thì trên diện tích đất 26.700 m^2, còn có rất nhiều cây thông lâu năm, bị đơn khai không biết ai trồng cụ thể (nhưng có đề cập đến đơn vị quản lý là Lâm trường M thuộc Công ty Lâm nghiệp KP) và có yêu cầu xem xét đến công sức chăm sóc, bảo vệ.

Theo Biên bản xác minh ngày 22/7/2019 thì căn cứ Quyết định số 1671/QĐ-UB ngày 22/11/2004 của UBND tỉnh Kon Tum thì diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án thuộc một phần diện tích đất rừng trồng thông, Công ty đã bàn giao cho UBND tỉnh Kon Tum, các tài sản trên diện tích đất này không còn liên quan đến Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp KP kể từ năm 2004. Về phía UBND huyện KP là cơ quan tiếp nhận bàn giao diện tích đất trên cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh có quyền quản lý đối với số cây thông trên đất. Tuy yêu cầu của bị đơn về xem xét công sức chăm sóc, bảo vệ số thông trên đất là yêu cầu mới tại cấp phúc thẩm nhưng việc làm rõ nguồn gốc, số lượng cây thông, xem xét công sức của bị đơn trong việc cải tạo, phát triển số cây thông này phải được giải quyết trong cùng vụ án. Việc xem xét, thẩm định các loại tài sản có trên đất là trách

nhiệm của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ.

[4.2.4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 26.700 m^2 tại thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum và các tài sản gắn liền với diện tích đất bao gồm 01 nhà hàng, 01 nhà bán hàng lưu niệm, 01 khu vệ sinh công cộng và một số công cụ, dụng cụ để kinh doanh, đối với các công trình do ông H, bà L xây dựng được sự đồng ý của bà thì bà đồng ý thanh toán lại giá trị thực tế.

Tuy vậy, bị đơn cho rằng không thuê của nguyên đơn, toàn bộ công trình trên đất là do bị đơn đầu tư xây dựng. Tòa sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ để phân định rõ: tài sản nào do nguyên đơn, bị đơn xây dựng, tạo lập để có hướng giải quyết mà nhận định hai căn nhà ký hiệu A, B là do nguyên đơn đầu tư xây dựng trong khi không đề cập và đánh giá các chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp là chưa có căn cứ. Nếu xác định và tuyên buộc bị đơn giao lại 26.700 m^2 đất thì phải định giá, xác định giá trị cụ thể trong bản án sơ thẩm, các tài sản bị đơn đầu tư xây dựng là bao nhiêu để nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn. Về nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác định làm rõ, để giải quyết là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền về tài sản của các bên đương sự.

[4.2.5] *Tại phần quyết định của án sơ thẩm tuyên*: Buộc bị đơn ông Tiêu Ngọc H và bà Võ Thị Thu L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình bao gồm nhà được ký hiệu là C và D và các chòi gỗ được đánh số ký hiệu là 01, 02, 03, 04, 05, 06 và nhà xe số 01, nhà xe số 02 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ kèm theo ngày 26/10/2018 để giao trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D toàn bộ diện tích đất 26.700 m^2 tọa lạc tại thôn M, xã Đ, huyện KP, tỉnh Kon Tum và các tài sản trên đất bao gồm nhà được ký hiệu là A và B và khu nhà vệ sinh.

Cách tuyên án như trên không rõ ràng, cụ thể để thi hành án và cũng không đúng mẫu quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, ngoài công trình xây dựng còn có 200 gốc hoa Mai anh đào, cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết là thiếu sót, xâm phạm quyền lợi của bị đơn.

[4.2.6] *Trình tự, thủ tục định giá tài sản*: Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện đúng quy định tại khoản 4 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không thông báo trước về thời gian, địa điểm tiến hành định giá, để đương sự biết tham dự thực hiện quyền phát biểu của mình; Hội đồng định giá không biểu quyết về giá theo quy định, thành phần tham gia buổi định giá không đúng quy định. Cấp sơ thẩm chưa định giá hết tài sản có trên đất, đương sự cũng không biết kết quả định giá tài sản.

[5] Từ những phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị

đơn anh Tiêu Ngọc H và chị Võ Thị Thu L căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân huyện KP xét xử sơ thẩm lại.

[6] *Về án phí*: Do Tòa án cấp phúc hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo, đồng bị đơn anh Tiêu Ngọc H và chị Võ Thị Thu L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo đề ngày 26/3/2019, của đồng bị đơn anh Tiêu Ngọc H và chị Võ Thị Thu L.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2019 về "*Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản"* của Tòa án nhân dân huyện KP, tỉnh Kon Tum.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện KP, tỉnh Kon Tum giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Hoàn trả lại cho đồng bị đơn anh Tiêu Ngọc H và chị Võ Thị Thu L số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/0006492, ngày 28 tháng 3 năm 2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KP, tỉnh Kon Tum.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/8/2019).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Kon Tum**;**
- TAND huyện KP;
- Chi cục THADS KP;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

VŨ VĂN THUẤN