TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2018/DS-PT
Ngày 8-5-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở
Và thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Tùng
- Các Thẩm phán:
1. Trịnh Văn Toàn
2. Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên toà: Trần Ái Vân - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/4/2018 và ngày 08/5/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2017/TLPT-DSPT ngày 21/11/2017 về: "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, thuê quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2017/QĐPT-DS ngày 04/01/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình N; địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hồ Đồng S và bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Đồng S và bà Nguyễn Thị V là: Ông Đoàn Quang H (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2015); Địa chỉ Thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Lê Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị L: Ông Trần Đình V (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2016).

3.2 Ông Lưu Phi B; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Trần Đình N là nguyên đơn và bà Lê Thị L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2015, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Trần Đình N, trình bày:***

Ngày 20/10/2009 ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP - 748927 cấp ngày 20/10/2009 mang tên hộ ông Trần Đình N và bà Lê Thị L, tổng diện tích đất 1.406m^2 (đất ở: 300m^2, đất trồng cây lâu năm 1.106m^2) tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 26. Tài sản trên đất có một nhà gỗ mái lợp ngói, vách thưng ván, diện tích 30m^2; 01 giếng nước, trong vườn trồng khoảng 100 cây cà phê, 07 cây sầu riêng và 2 cây bơ đã thu hoạch.

Vào khoảng cuối tháng 8 năm 2014, bà V đến nhà tôi hỏi thuê căn nhà gỗ nói trên nhưng tôi không đồng ý cho thuê. Ngày 26/9/2014 vợ tôi là bà Lê Thị L đã tự ý ký cho vợ chồng bà V, ông S thuê căn nhà gỗ diện tích 30m^2 nói trên. Hợp đồng được các bên viết tay không chứng thực hay công chứng. Việc vợ tôi cho vợ chồng bà V, ông S thuê căn nhà trên tôi hoàn toàn không biết, khi bà V, ông S đến ở thì tôi tưởng bà V, ông S đến ở nhờ nên không có ý kiến gì. Đến cuối năm 2014, tôi phát hiện gia đình bà V tự ý xây chuồng heo nên đã gặp ông S yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, không được tiếp tục xây dựng nhưng bà V, ông S vẫn cố tình xây chuồng heo.

Trong tháng 8/2015, tôi đến gặp bà V nói rõ ý định vợ chồng tôi cho anh Lưu Phi B thuê quyền sử dụng đối với 600 mét vuông trên diện tích đang trồng cây cà phê. Tôi thông báo và đề nghị bà V để cho anh B và gia đình tôi phá cà phê giải phóng mặt bằng bà V đã chấp thuận. Tháng 9/2015, vợ chồng tôi ký hợp đồng cho anh B thuê 600m^2 quyền sử dụng đất, diện tích cho thuê này nằm ngoài phạm vi căn nhà, giếng nước và dãy chuồng heo bà V tự ý cho người khác xây dựng. Hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng tôi và ông B được công chứng theo quy định của pháp luật.

Khi ông B tiến hành xây dựng, bà V đã có hành vi chửi bới, thóa mạ, cản trở gây mất trật tự, ảnh hưởng đến việc thi công của anh B. Chính vì vậy anh B đã phải đưa cho bà V 5.000.000đ tiền hỗ trợ công chăm sóc vườn cây.

Xét thấy việc bà Lê Thị L và ông Hồ Đồng S, Nguyễn Thị V ký hợp đồng thuê nhà không được sự đồng ý của tôi, sau khi thuê nhà, bà V ông S đã tự ý xây

dựng các công trình trái phép trên đất, cho người khác ở trên đất và có hành vi cản trở việc tôi cho anh B thuê và xây dựng trên phần đất của vợ chồng tôi nằm ngoài hợp đồng thuê nhà ở là trái với quy định cua pháp luật. Đến ngày 28 tháng 10 năm 2015, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết: Tuyên hợp đồng thuê nhà giữa bà Lê Thị L và bà Nguyễn Thị V, ông Hồ Đồng S lập ngày 26/9/2014 vô hiệu; Buộc bà V ông S trả lại 01 nhà thưng ván diện tích 30m^2, 01 giếng nước, 01 Kama cho tôi. Buộc bà V, ông S tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép trên đất gồm: Hệ thống chuồng heo, hầm Biôga, bể cá, bể nước, nhà tạm và mái hiên phía trước nhà ván.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V và ông Hồ Đồng S lập ngày 25/12/2015 yêu cầu bà Lê Thị L bồi thường cho ông S, bà V số tiền 20.000.000 đồng tiền bồi thường thời gian còn lại của hợp đồng chưa được thực hiện và 130.000.000đ phần xây dựng các công trình tạm trên đất tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

* ***Ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V - Người đại diện theo ủy quyền ông Đoàn Quang H, tại phiên tòa hôm nay ông H vắng mặt. Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, ông H trình bày:***

Ngày 26/9/2014 ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V và bà Lê Thị L ký Hợp đồng cho thuê nhà ở, thuê quyền sử dụng đất, theo hợp đồng bà L cho bà V ông S thuê căn nhà thưng ván có diện tích 30m^2 và diện tích đất 1.400m^2 (Căn nhà thưng ván tọa lạc trên diện tích 1.400 m^2). Thời hạn thuê nhà và đất là 05 năm kể từ ngày 01/10/2014 đến hết ngày 01/10/2019, số tiền thuê trong thời hạn 05 năm là 16.000.000đ, hình thức thanh toán tiền chia làm 03 đợt: Đợt 1: Năm 2014 trả 6.000.000đ; Đợt 2: Năm 2015 trả 5.000.000đ; Đợt 3: Năm 2016 trả 5.000.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông S bà V đã trả cho bà L 6.000.000 đồng.

Ngoài ra tại điều 3 của hợp đồng hai bên còn thỏa thuận:

"Bên thuê phải trả các khoản đóng góp do tổ dân phố huy động, chăm sóc B quản cây lâu năm cho bên A".

"Bên B được Lm công trình tạm, thay thế nhà tạm."

Căn cứ vào các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng, ông S bà V đã đầu tư chăm sóc vườn cây cà phê, cây bơ. Năm 2014 ông S, bà V xây dựng vách ngăn nhà thưng ván, làm nhà tạm để ở và xây chuồng heo, hầm Bioga, bể nuôi cá mục đích ổn định cuộc sống. Tổng chi phí xây dựng công trình tạm hết khoảng số tiền 130.000.000đồng.

Đến khoảng tháng 9/2015, anh Lưu Phi B đến chặt phá cây cà phê để xây dựng quán Karaôkê với diện tích đất khoảng 600m^2, ông S bà V không đồng ý vì toàn bộ diện tích đất 1.400m^2 bà L đã ký hợp đồng cho ông S bà V thuê vào ngày

26/9/2014. Vì vậy anh B đã thỏa thuận trả cho ông S, bà V 5.000.000đ tiền công chăm sóc cây cà phê mà anh B chặt phá trên diện tích đất 600m^2 mà ông V, bà L đã cho anh B thuê. Ngày 28/10/2015, ông N làm đơn khởi kiện và cho rằng, hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất bà L ký với ông S, bà V ngày 26/9/2014 không có sự đồng ý của ông N là xâm hại đến quyền lợi của ông N và yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng thuê nhà giữa bà Lê Thị L và bà Nguyễn Thị V, ông Hồ Đồng S lập ngày 26/9/2014 vô hiệu và trả lại 01 nhà thưng ván diện tích 30m^2, 01 giếng nước cho ông N. Buộc bà V, ông S tháo dỡ toàn các công trình đã xây dựng trái phép trên đất gồm: Hệ thống chuồng heo, hầm Biôga, bể cá, bể nước, nhà tạm và mái hiên phía trước nhà ván và 800m^2 đất đã thuê của bà L (Vì 600m^2 đất còn lại ông V bà L cho anh B thuê vào ngày 30/9/2015) ông S, bà V đồng ý.

Tuy nhiên, hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L và ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V xác lập với thời hạn 05 năm. Bà L là người trực tiếp cho thuê nhà và cho thuê quyền sử dụng đất, các tài sản trên đất thì bà L phải chịu trách nhiệm về nguồn gốc tài sản cho thuê. Hợp đồng bị vô hiệu lỗi hoàn toàn do bà L nên ngày 25/12/2015 bà V, ông S đã làm đơn phản tố yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Lê Thị L bồi thường giá trị hợp đồng về phần thời gian còn lại chưa thực hiện với số tiền 20.000.000 đồng và toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng các công trình trên đất gồm nhà tạm, chuồng heo, bể nước, bể cá, hầm bioga khoảng 130.000.000 đồng.

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

- Bà Lê Thị L - Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Đình N, trình bày:

Ngày 26/9/2014 bà L và vợ chồng ông S, bà V ký hợp đồng thuê nhà, theo hợp đồng bà L cho bà V, ông S thuê diện tích đất 1.406m^2 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 26. Trong đó có 300m^2 đất thổ cư, 1.106m^2 đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất có 01 nhà thưng ván diện tích 30m^2, 01 giếng nước, khoảng 100 cây cà phê, 07 cây sầu riêng và 02 cây bơ đã cho thu hoạch, hệ thống điện. Ngoài ra trong hợp đồng còn thỏa thuận chỉ cho phép xây dựng công trình tạm thay thế nhà tạm (Tức nhà thưng ván) chứ không được xây dựng bất cứ công trình gì trên đất. Việc ký hợp đồng thuê nhà ông V (chồng bà L) không hề biết, bà L không dùng số tiền 6.000.000 đồng do bà V ông S trả để chi tiêu trong gia đình.

- Ông Lưu Phi B tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng tại Bản tự khai ngày 26/3/2016, ông B trình bày:

Ngày 30/9/2015 ông Trần Đình N, bà Lê Thị L ký kết hợp đồng cho thuê

đất với ông Lưu Phi B, theo hợp đồng vợ chồng bà L, ông V cho ông B thuê diện tích 600m^2 đất trong tổng số 1.406 m^2 đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 26. Hợp đồng thuê đất giữ ông V, bà L và anh B được công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi ông B nhận diện tích đất thuê trên để xây dựng công trình kinh doanh thì bà V và ông S ngăn cản không cho xây vì lý do diện tích đất này bà L đã cho bà V, ông S thuê. Ông B đã tự nguyện thỏa thuận bồi thường cho bà V, ông S số tiền 5.000.000đ công S của bà V, ông S chăm sóc cây cà phê trên đất. Anh Lưu Phi B không yêu cầu Tòa án buộc bà V, ông S trả lại cho anh B số tiền 5.000.000 đồng. về diện tích đất 600m^2 đất ông V, bà L cho anh B thuê, hiện nay giữa anh B và vợ chồng ông S, bà V cùng với vợ chồng ông V, bà L không có tranh chấp gì nên ông B không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 07/11/2016, Hội đồng định giá tài sản của các cơ quan chức năng huyện K đã định giá các tài sản có tranh chấp (bao gồm cả tài sản xây dựng trong và ngoài hành lang an toàn giao thông + giá trị cây trồng), trị giá: 80.667.600 đồng.

Tại bản án số: 12/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

* Áp dụng: Khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2005;

* Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm
2015;

- Khoản 3 Điều 219, Điều 137, Điều 389, Điều 492, Điều 703 và Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 24, Điều 28 của Luật hôn V và gia đình năm 2000.

- Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình N.

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L và vợ chồng ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V xác lập ngày 26/9/2014 vô hiệu.

- Buộc ông Hồ Đồng S, bà Nguyền Thị V trả cho ông Trần Đình N bà Lê Thị L diện tích đất 800m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đường hẻm L có cạnh dài 18m; Phía Tây giáp đường B có cạnh dài 14m; Phía Nam giáp đất ông Nhân, bà L cho anh B thuê có cạnh dài 34m; Phía Bắc giáp đường L có cạnh dài 46m theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP - 748927 do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 20/10/2009 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 26 đứng tên hộ ông Trần Đình N, bà Lê Thị L. Trên đất có 01 nhà thưng ván diện tích 30m^2 lợp ngói, nền láng xi măng, 01 giếng nước, 02 cây bơ, 01 cây sầu riêng, 03 cây cà phê trồng năm 1990.

- Buộc ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất, cụ thể:

+ 01 căn nhà xây tạm diện tích 20m^2 có đặc điểm: Chiều dài 5m x chiều rộng 4m.

+ Hệ thống chuồng heo có diện tích 45.7 m^2, cụ thể:

01 chuồng heo chia làm 03 ngăn có diện tích 16m^2, cụ thể: Chiều dài 6,4m; chiều rộng 2,5m, chiều cao l,7m, nền láng xi măng, móng xây gạch.

01 chuồng heo có diện tích 5.4m^2, cụ thể: Chiều dài 03m, chiều rộng l,8m, chiều cao l,8m, nền láng xi măng, móng xây gạch.

01 chuồng heo chia làm 03 ngăn có diện tích 24,3m^2, cụ thể: Chiều rộng 09m, chiều dài 08m, chiều cao l,8m, nền láng xi măng, móng xây gạch.

+ 01 hầm Biôga diện tích 05m^2, cụ thể: Chiều rộng 2,5m, chiều dài 02m, chiều cao l,6m được xây bằng gạch bốn bức tường từ dưới lên và tô xi măng, nền láng xi măng, trên có nắp đậy bê tông. 01 hầm lọc tròn đường kính l,3m, sâu l,6m xây bằng gạch từ dưới lên và tô xi măng phía trên có nắp đậy bê tông. 01 hầm chứa ga tròn đường kính 2,5m, sâu 3m xây bằng gạch từ dưới lên và tô xi măng phía trên có nắp đậy bê tông 1,6m được xây băng gạch tô xi măng.

+ 01 bể xây để nuôi cá có diện tích 3.7m^2, cụ thể: chiều rộng 2,2m, chiều dài l,7m, chiều cao 0,9m được xây bằng gạch tô xi măng.

+ 01 vách tường xây gạch ống có diện tích 8m^2, chiều rộng 3,2m; chiều cao 2,5m.

+ 01 mái che hiên nhà lợp tôn, xà gồ gồ, mái lợp tôn diện tích 26.64 m^2 chiều dài 7,2m, chiều rộng 3,3m.

Đối với 6.000.000 đồng tiền trả thuê nhà ở ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V giao cho bà Lê Thị L vào năm 2014, ông S bà V không yêu cầu bà L hoàn trả lại nên không đề cập để giải quyết.

Đối với Kama bơm nước ông Trần Đình N, bà Lê Thị L không yêu cầu ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà L nên Tòa án không đề cấp để giải quyết.

* Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V.

- Buộc bà Lê Thị L bồi thường cho bà Nguyễn Thị V, ông Hồ Đồng S số

tiền 61.391.200đ L tiền giá trị tài sản các công trình bà V, ông S đã xây dựng trên đất.

- Bác một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V buộc bà Lê Thị L bồi thường đối với số tiền 18.151.800đ.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị V, ông Hồ Đồng S buộc bà Lê Thị L bồi thường giá trị hợp đồng còn lại 20.000.000đ và 50.457.000đ giá trị xây dựng công trình xây dựng trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2017, nguyên đơn ông Trần Đình N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại.

* Ngày 29/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cùng với chính quyền địa phương đã xem xét thẩm định tại chỗ lại, thì thấy ngôi nhà xây tạm có diện tích 20m^2 (5mx4m), một mái che lợp tôn nền láng xi măng đã hỏng diện tích 26,64m^2 và một bể chứa nước thể tích 1,12m^3 nằm trên phần đất hành lang an toàn giao thông.

* Ngày 26/3/2018, Hội đồng định giá của các cơ quan chức năng huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã định giá tài sản đang tranh chấp, gồm: 03 chuồng heo tổng diện tích 45,7m^2 trị giá: 25.696.000 đồng; hệ thống hầm bioga (hầm chứa kích thước, hầm lọc tròn, hầm ga) trị giá: 15.653.000 đồng; bể nước trị giá: 6.698.000 đồng. Tổng trị giá: 48.047.000 đồng.

* Ngày 29/3/2018, bị đơn ông Hồ Đồng S và bà Nguyễn Thị V có đơn kiến nghị đồng thời yêu cầu định giá lại.

Ngày 11/4/2018, Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá T đã thẩm định định giá các tài sản nằm trên đất của ông Trần Đình N, ngày 16/4/2018 có kết quả, như sau:

- *Phần tài sản nằm trong hành lang an toàn giao thông, gồm:*

Một nhà xây tạm rộng 20m^2 trị giá: 17.668.000 đồng; sân + Vỉa hè rộng 58m^2 trị giá: 1.786.000 đồng; mái che rộng 26,64m^2 trị giá: 8.900.424 đồng; Bể nước có thể tích 1,12m^3 trị giá: 1.448.216 đồng. **Tổng cộng: 29.803.040 đồng.**

- *Phần tài sản nằm ngoài hành lang an toàn giao thông (trên đất của ông V, bà L), gồm:*

Chuồng heo1 diện tích 16m^2 trị giá: 9.000.000 đồng; chuồng heo2 diện tích 24,3m^2 trị giá: 13.668.750 đồng; chuồng heo3 diện tích 5,4m^2 trị giá: 3.037.500 đồng; thiết bị khí sinh học (Biogas) một hệ thống trị giá: 16.957.850 đồng; Bể nước có thể tích 3,37m^3 trị giá: 6.251.350 đồng, cây trồng trên đất, gồm 03 cây cà phê trồng vào khoảng năm 1980 loại B trị giá: 310.000 đồng. Tổng cộng là 48.915.450 đồng

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Đình N và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo;

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với vợ chồng ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V là có căn cứ. Vì tài sản nhà và đất là chung của vợ chồng, khi bà L cho vợ chồng ông S thuê chưa có sự đồng ý của ông V. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trong hợp đồng thuê đất các điều cam kết chỉ được xây dựng công trình tạm, nhưng phía vợ chồng ông S, bà V đã xây dựng các công trình kiên cố trên đất. Nguyên đơn ông Trần Đình N kháng cáo đồng thời yêu cầu thẩm định lại tài sản và định giá lại tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các tài sản do vợ chồng ông S, bà V xây dựng ngoài hành lang an toàn giao thông không thuộc phạm vi đất của vợ chồng ông V, bà L. Do vậy, đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của ông N và bà L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm bản án số: 12/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Đình N và là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị L, yêu cầu xác định lỗi của hai bên, thẩm định và định giá lại các công trình xây dựng trên đất, xem xét lại mức bồi thường.

[1] Về xác định lỗi: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/9/2014 giữa bà Lê Thị L (vợ ông N) với vợ chồng ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V bị vô hiệu từ ban đầu. Như vậy hai bên đều có lỗi như nhau, bởi vì ngôi nhà lợp ngói xung quanh thưng ván diện tích 30m^2, một chuồng heo diện tích khoảng 16 m^2 tọa lạc trên diện tích đất 1.406 m^2 ở TDP3, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 26, GCNQSDĐ số: AP 748927 cấp ngày 10/10/2009 mang tên hộ ông Trần Đình N và bà Lê Thị L. Đây là tài sản chung của cả ông N và bà L, bà L ký hợp đồng hợp đồng cho vợ chồng ông S, bà V thuê quyền sử dụng đất, vợ chồng ông S và bà V cũng đồng ý thuê khi chưa có sự đồng ý của ông N, do vậy mỗi bên phải chịu ½ lỗi của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[2] Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có ghi "Bên B (vợ chồng ông S, bà V) được làm công trình tạm, thay thế nhà tạm cũ". Sau khi ký hợp đồng thuê nhà và đất, vợ chồng ông S, bà V đã xây dựng các công trình kiên cố trên đất, gồm: 02 chuồng heo (Chuồng heo2 diện tích 24,3m^2; chuồng heo3 diện tích 5,4m^2), hầm Biogas và bể nước là không đúng với hợp đồng thuê đất. Song do hợp đồng thuê đất bị vô hiệu, để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nên buộc bà L phải thanh toán cho vợ chồng ông S ½ trị giá công trình nói trên.

[3] Về định giá các loại tài sản đang tranh chấp, qua ba lần định giá:

- Lần định giá thứ nhất: Tổng trị giá tài sản trên đất (cả phần xây dựng ngoài và trong hành lang an toàn giao thông) là 79.543.000đồng.

- Lần định giá thứ 2: Tổng giá trị tài sản nằm trên đất của ông N, bà L: 48.452.000 đồng. Còn tài sản nằm trong hành lang an toàn giao thông, Hội đồng định giá căn cứ vào Luật xây dựng nên không tiến hành định giá.

- Lần định giá thứ 3:

+ Phần tài sản nằm trong hành lang an toàn giao thông, tổng cộng: 29.803.040 đồng.

+ Phần tài sản nằm ngoài hành lang an toàn giao thông (nằm trên đất của ông N, bà L), tổng cộng trị giá: 48.915.450 đồng.

Hội đồng xét xử, xét thấy cả 03 lần định giá tài sản nằm ngoài hành lang an toàn giao thông (tài sản có trên đất của vợ chồng ông N) đều tương đương xấp xỉ bằng nhau. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16/4/2018 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá T có tổng cộng trị giá: 48.915.450 đồng cao hơn so với hai lần trước do Hội đồng định giá huyện K định giá. Do vậy, Hội đồng xét xử lấy kết quả định giá lần 3 để giải quyết vụ án.

[4] Đối với các tài sản mà vợ chồng ông S, bà V tạo dựng trên đất của vợ chồng ông N, bà L (phần tài sản nằm ngoài hành lang an toàn giao thông), gồm: chuồng heo2 diện tích 24,3m^2 trị giá: 13.668.750 đồng; chuồng heo3 diện tích 5,4m^2 trị giá: 3.037.500 đồng; thiết bị khí sinh học (Biogas) một hệ thống trị giá: 16.957.850 đồng; Bể nước có thể tích 3,37m^3 , tổng trị giá: 39.915.450 đồng. Do hợp đồng bị vô hiệu, lỗi cả bà L (vợ ông N) và vợ chồng ông S nên buộc vợ chồng ông S, bà V phải giao trả lại đất cho vợ chồng ông N. Đồng thời phải giao luôn cả các công trình trên đất, gồm: Chuồng heo2 diện tích 24,3m^2 trị giá: 13.668.750 đồng; chuồng heo3 diện tích 5,4m^2 trị giá: 3.037.500 đồng; thiết bị khí sinh học (Biogas) một hệ thống trị giá: 16.957.850 đồng; bể nước có thể tích 3,37m^3 trị giá: 6.251.350 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà L 2/3, của vợ chồng ông S, bà V 1/3 là không đúng, bởi vì

tài sản là nhà + Đất của vợ chồng mà bà L đưa cho thuê, vợ chồng ông S và bà V thuê khi chưa có sự đồng ý của ông N. Do vậy, bà L phải thanh toán 1/2 trị giá các tài sản này cho ông S, bà V là 19.942.250 đồng.

[5] Còn lại 01 chuồng heo (chuồng heo1) diện tích 16m^2 trị giá: 9.000.000 đồng, cây trồng trên đất, gồm 03 cây cà phê trồng vào khoảng năm 1980 loại B trị giá: 310.000 đồng, tổng cộng là 9.310.000 đồng. Đây là tài sản có trước của vợ chồng ông V, bà L nên không thể đưa vào để thanh toán trị giá cho vợ chồng ông S được.

[6] Đối với tài sản vợ chồng ông S, bà V xây dựng trong hành lang an toàn giao thông, gồm: Một nhà xây tạm không tô trát rộng 20m^2 trị giá: 17.668.000 đồng; sân + Vỉa hè rộng 58m^2 trị giá: 1.786.000 đồng; mái che rộng 26,64m^2 trị giá: 8.900.424 đồng; Bể nước có thể tích 1,12m^3 trị giá: 1.448.216 đồng. Tổng cộng: 29.803.040 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải thanh toán cho vợ chồng ông S, bà V 2/3 trị giá tài sản này là không đúng. Vì, vợ chồng ông S, bà V xây dựng trên diện tích đất thuộc hành lang an toàn giao thông nên cần phải buộc vợ chồng ông S, bà V phải tháo dỡ toàn bộ tài sản này để trả lại mặt bằng hành lang an toàn giao thông.

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Păk, tỉnh Đắk Lắk.

[7] Đối với 6.000.000 đồng tiền trả thuê nhà ở ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V giao cho bà Lê Thị L vào năm 2014, ông S, bà V không yêu cầu bà L hoàn trả. Đối với Kama bơm nước ông Trần Đình V, bà Lê Thị L không yêu cầu ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà L. Tòa án cấp sơ thẩm không không đề cập giải quyết là đúng pháp luật.

- [8] Đối với đơn kiến nghị ngày 07/5/2018 của vợ chồng ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V yêu cầu tiếp tục ngưng phiên tòa phúc thẩm với lý do chờ kết quả giải quyết khiếu nại về kết quả định giá ngày 26/3/2018 của Hội đồng định giá tài sản của các cơ quan chức năng huyện K. Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa ngày 04/4/2018, ông Đoàn Quang H - Đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu Hội đồng định giá độc lập. Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và các bên đương sự đồng ý mời Trung tâm thẩm định giá T, theo chứng thư thẩm định giá ngày 16/04/2018 thì trị giá tài sản đang tranh chấp là 78.718.000 đồng (Bao gồm tài sản xây dựng trên hành lang an toàn giao thông, xây dựng trên đất ông N và tài sản của ông N). So với Biên bản định giá ngày 07/11/2016 của Hội đồng định giá tài sản của các cơ quan chức năng huyện K, trị giá 79.543.000 đồng (bao gồm tài sản xây dựng trên hành lang an toàn giao thông, xây dựng trên đất ông N và tài sản của ông N). Sự chênh lệch về giá của

hai lần định giá là 825.000 đồng, nhưng do lần định giá ngày 07/11/2016 của Hội đồng định giá tài sản của các cơ quan chức năng huyện K không phân rõ tài sản nằm ở trên mặt bằng hành lang an toàn giao thông và tài sản nằm ở trên đất của ông N, bà L. Do vậy, Hội đồng xét xử lấy kết quả định giá ngày 16/4/2018 Trung tâm thẩm định giá T để giải quyết vụ án.

[9] Việc Tòa án cấp sơ thẩm bác một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V buộc bà Lê Thị L bồi thường đối với số tiền 18.151.800đ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, sau khi xem xét về lỗi và tính lại giá trị tài sản do ông S, bà V xây dựng trên đất của ông V, bà L, thì bà L chỉ phải thanh toán cho vợ chồng ông S, bà V số tiền L 19.942.250 đồng. So với phần bà L phải thanh toán cho vợ chồng ông S, bà V tại Tòa án cấp sơ thẩm, thì đơn phản tố của ông S, bà V chỉ được chấp nhận số tiền là 19.942.250 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền được chấp nhận và số tiền do ông S, bà V rút yêu cầu tại Tòa án cấp sơ thẩm, thì số tiền ông S và bà V không được chấp nhận là 59.600.750đồng.

Đối với tài sản, gồm: Chuồng heo2 diện tích 24,3m^2; chuồng heo3 diện tích 5,4m^2 ; thiết bị khí sinh học (Biogas) một hệ thống ; bể nước có thể tích 3,37m^3. Đây là tài sản do vợ chồng ống S, bà V xây dựng kiên cố trên đất của vợ chồng ông V, bà L. Ông N có yêu cầu vợ chồng ông S tháo dỡ di dời, Hội đồng xét xử xét thấy tài sản xây dựng kiên cố và đang còn sử dụng được nên giao lại cho vợ chồng ông N sử dụng.

[10] Về chi phí thẩm định tài sản và chi phí định giá: Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Đoàn Quang H - Người đại diện theo ủy quyền cho ông S, bà V nộp số tiền 2.500.000 đồng chi phí cho việc thẩm định tài sản chỗ và định giá. Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông Trần Đình N nộp chi phí thẩm định tài sản tại chỗ và định giá lại hết số tiền 6.000.000 đồng, ông S nộp 4.500.000 đồng, chi phí hết 4.300.000 đồng. Tổng số tiền ông S và ông H - Người đại diện theo ủy quyền cho ông S, bà V nộp 6.800.000 đồng; ông N nộp 6.000.000 đồng. Do hai bên đều có lỗi như nhau, sau khi cân đối số tiền phải nộp thì bà L phải hoàn trả lại cho ông S, bà V số tiền 400.000 đồng.

[8] Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Đối với ông Trần Đình N được chấp nhận đơn khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất + nhà ở, nên ông N không phải chịu án phí DSST.

+ Bà L là người phải thanh toán một phần trị giá tài sản trên đất,cho vợ chồng ông S, bà V nên bà L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần thanh toán cho họ.

+ Do chấp nhận đơn khởi của ông N nên vợ chồng ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự có giá ngạch đối với phần yêu cầu thanh toán giá trị tài sản không được chấp nhận

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đơn kháng cáo được chấp nhận nên ông N và bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Đình N, bà Lê Thị L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2005;

Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 3 Điều 219, Điều 137, Điều 389, Điều 492, Điều 703 và Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 24, Điều 28 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình N.

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà và thuê quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L và vợ chồng ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V xác lập ngày 26/9/2014 vô hiệu.

- Buộc ông Hồ Đồng S, bà Nguyền Thị V giao trả cho ông Trần Đình N bà Lê Thị L diện tích đất 800m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đường hẻm L có cạnh dài 18m; Phía Tây giáp đường B có cạnh dài 14m; Phía Nam giáp đất ông N, bà L cho anh B thuê có cạnh dài 34m; Phía Bắc giáp đường L có cạnh dài 46m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP - 748927 do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 20/10/2009 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 26 đứng tên hộ ông Trần Đình N, bà Lê Thị L. Trên đất có 01 nhà thưng ván diện tích 30m^2 lợp ngói, nền láng xi măng, 01 giếng nước, 02 cây bơ, 01 cây sầu riêng, 03 cây cà phê trồng năm 1980, 01 chuồng heo (chuồng heo1) có diện tích 16m^2 (đây là tài sản của ông N, bà L). Và 01 chuồng heo (chuồng heo2) diện tích 24,3m^2 trị giá: 13.668.750

đồng; 01 chuồng heo (chuồng heo3) diện tích 5,4m^2 trị giá: 3.037.500 đồng; thiết bị khí sinh học (Biogas) một hệ thống trị giá: 16.957.850 đồng; bể nước có thể tích 3,37m^3 trị giá: 6.251.350 đồng.

- Buộc ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất thuộc trong hành lang an toàn giao thông, cụ thể: 01 căn nhà xây tạm lợp tôn không tô trát diện tích 20m^2; 01 mái che hiên nhà lợp tôn, xà gồ gỗ, mái lợp tôn diện tích 26.64 m^2; 01 bể chứa nước có thể tích 1,12m^3.

* Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V.

Buộc bà Lê Thị L bồi thường cho bà Nguyễn Thị V, ông Hồ Đồng S số tiền là giá trị tài sản các công trình bà V, ông S đã xây dựng trên đất là 19.942.250 đồng.

- Bác một phân yêu cầu phản tố của ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V buộc bà Lê Thị L bồi thường đối với số tiền 59.600.750đồng.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị V, ông Hồ Đồng S buộc bà Lê Thị L bồi thường giá trị hợp đồng còn lại 20.000.000đồng và 50.457.000đồng giá trị xây dựng công trình xây dựng trên đất.

- Về chi phí thẩm định và định giá: Bà Lê Thị L phải hoàn trả lại cho ông Hồ Đồng S và bà nguyễn Thị V số tiền 650.000 đồng.

- Về án phí:

+ Về án phí sơ thẩm:

* Bà Lê Thị L phải chịu 200.000 đồng án phí DSST và 997.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch

* Hoàn trả cho ông Trần Đình N số tiền 200.000 đồng nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án theo Biên lai số: AA/2013/32026 ngày 23/11/2015.

* Ông Hồ Đồng S, bà Nguyễn Thị V phải chịu 200.000 đồng án phí DSST và 2.980.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình V và bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông V, bà L số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số: AA/2016/0002381 ngày 25/9/2017 và Biên lai số: AA/2016/0002380 ngày 25/9/2017.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- Chi cục THADS huyện K;
- TAND H. Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử tòa án;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Lê Thị Tùng