

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 146/2022/DS-PT

Ngày: 29/9/2022

V/v: *Yêu cầu bồi thường thiệt hại do
vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 186/2022/TLPT-DS ngày 23/2/2022 về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 279/2022/QĐ-PT ngày 09/9/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1960 (*Có mặt*)

Địa chỉ: tổ 9, khu 2, ấp T, xã H, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Đặng Thị Thu H**, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: tổ 3, khu 1, ấp B, xã H, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992.

Địa chỉ cư trú: khu phố 2, phường D, TP. Biên Hòa, Đồng Nai (*Có mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Đỗ Văn H**, sinh năm: 1974. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Nguyễn Thanh T**, sinh năm: 1965. *(Có mặt)*

Địa chỉ: tổ 9, khu 2, ấp T, xã H, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà **Trịnh Thị Kim T**, sinh năm: 1973. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-9-2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông và vợ là Nguyễn Thanh T với bà Đặng Thị Thu H có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất diện tích 6.864m² thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 01, xã H của bà Đặng Thị Thu H để canh tác. Thời gian từ năm 2009 đến 2016, hai bên hợp đồng bằng lời nói. Đến ngày 15-4-2016, hai bên làm hợp đồng bằng văn bản cụ thể: Từ ngày 15-4-2016 đến ngày 15-4-2017 giá hợp đồng 10.000.000 đồng/năm; năm 2018 làm lại hợp đồng, thời gian thuê từ năm 2019 đến năm 2021, giá thuê là 10.000.000 đồng/năm.

Lúc nhận đất, trên đất có khoảng 30-32 cây chôm chôm tróc đã cho ăn trái. Từ khi nhận đất, vợ chồng ông đã trồng thêm một số cây cho đến nay gồm: 165 cây cà phê (10 năm tuổi); 59 cây chôm chôm thái (10 năm tuổi); 10 gốc bơ (10 năm tuổi); 04 gốc mít (10 năm tuổi).

Ngoài ra trên đất còn có nhà cấp 4 và hệ thống điện của bà Đặng Thị Thu H, vợ chồng ông không tranh chấp.

Đến khoảng tháng 6 năm 2019, vợ chồng ông bà biết được bà Đặng Thị Thu H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất này cho ông Đỗ Văn H. Ông Đỗ Văn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 4-2019. Việc bà Đặng Thị Thu H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác không báo trước cho vợ chồng ông biết, không thanh lý hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông.

Khi biết bà Đặng Thị Thu H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, vào khoảng tháng 7-2019, vợ chồng ông có thu hoạch chôm chôm, bơ và điều, còn lại cà phê chưa chín nên vợ chồng ông không thu hoạch, khi chủ đất mới vào đã thu hoạch và cưa cây cà phê, không cho vợ chồng ông vào đất nữa.

Trên diện tích đất vợ chồng ông thuê của bà Đặng Thị Thu H gồm có các loại cây: Vợ chồng ông trồng 59 cây chôm chôm Thái lớn, 35 cây chôm chôm nhỏ trồng ngày 13-9-2018 (nhưng nay ông Đỗ Văn H đã chặt rồi trồng sầu riêng vào), 04 cây mít lớn, 20 cây mít nhỏ, 165 cây cà phê trồng xen kẽ cây chôm chôm lớn, ông Đỗ Văn H cho bà Trịnh Thị Kim T thu hoạch vụ mùa năm 2019, cà phê đã cỗi ông Đỗ Văn H đã cưa, 37 cây sầu riêng trồng

ngày 13-9-2018, 10 cây bơ; 5 cây bơ và 04 cây điều có từ trước khi bà Đặng Thị Thu H giao đất cho ông.

Ông thống nhất với kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 2592/TĐG-CT ngày 09-9-2020, của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Ông yêu cầu bà Đặng Thị Thu H bồi thường cho vợ chồng ông tổng cộng số tiền là 252.165.000 đồng, là tiền đầu tư, chăm sóc, tiền thu hoạch hoa lợi trên đất của năm 2020 và năm 2021, cụ thể là:

- Lợi nhuận trong 02 năm (2020-2021) là: $[(69.000.000 \text{ đồng chôm chôm thái} - 10.000.000 \text{ đồng tiền thuê đất}) \times 2 \text{ năm}] + 1.600.000 \text{ đồng sản lượng cà phê năm 2019} = 119.600.000 \text{ đồng};$

- Chi phí chăm sóc đầu tư, chăm sóc 37 cây sầu riêng Thái, 35 chôm chôm Thái nhỏ và 25 gốc mít Thái nhỏ trong 01 năm 2019 là: 70.000.000 đồng;

- Trị giá cây trồng trên đất: 62.565.000 đồng, gồm:

- + 59 cây chôm chôm thái lớn = 57.525.000 đồng,

- + 10 cây bơ = 2.340.000 đồng,

- + 04 cây mít lớn = 2.700.000 đồng.

Về chi phí tố tụng ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Đặng Thị Thu H và đại diện hợp pháp của bà trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn H về quá trình hai bên thỏa thuận việc thuê quyền sử dụng đất và số cây trồng trên đất. Khi bà Đặng Thị Thu H giao đất cho ông Nguyễn Văn H trên đất có 39 gốc chôm chôm đã cho thu hoạch. Việc ông Nguyễn Văn H tự ý trồng cây trên đất bà không chấp nhận bồi thường.

Năm 2017, chôm chôm mất mùa, ông Nguyễn Văn H xin khoản tiền thuê đất bà đồng ý. Năm 2019, ông Nguyễn Văn H chưa trả tiền thuê đất cho bà.

Khoảng tháng 5-2019, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thuê này cho ông Đỗ Văn H, lúc chuyển nhượng trên đất chôm chôm có trái còn nhỏ, bà có nói ông Đỗ Văn H để cho ông Nguyễn Văn H thu hoạch chôm chôm, ông Đỗ Văn H đồng ý, ông Nguyễn Văn H đã thu hoạch.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn H, bà chưa kịp báo cho ông Nguyễn Văn H biết, do lúc đó bà bị bệnh.

Từ khi biết bà chuyển nhượng đất cho người khác, ông Nguyễn Văn H đã nhiều lần đến nhà bà yêu cầu bồi thường nhưng bà không đồng ý, lần cuối cùng ông Nguyễn Văn H đến nhà bà yêu cầu bồi thường là 250.000.000 đồng.

Bà chỉ chấp nhận bồi hoàn lại cho nguyên đơn 20.000.000đồng. Bà không có yêu cầu phản tố.

Đối với sản lượng cà phê năm 2019 trị giá 1.600.000đồng bà sẽ chịu trách nhiệm đối với ông Nguyễn Văn H, bà với bà Trịnh Thị Kim T tự giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà thống nhất với kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 2592/TĐG-CT ngày 09-9-2020, của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Về chi phí tố tụng bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H trình bày:* Khoảng tháng 3-2019, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.245,2m² thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 01 (cũ) nay là thửa 137, tờ bản đồ số 24, xã Bảo Hòa, của bà Đặng Thị Thu H. Ông đã giao đủ tiền cho bà Đặng Thị Thu H và nhận đất canh tác đến nay. Lúc ông nhận đất thì trên đất có một nửa là chôm chôm Thái, một nửa là sầu riêng mới trồng. Việc thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn H ông không được rõ. Hiện nay ông giao cho bà Trịnh Thị Kim T quản lý, chăm sóc mảnh vườn này cho ông. Về sản lượng cà phê bà Trịnh Thị Kim T thu hoạch ông thống nhất như nguyên đơn và bị đơn trình bày.

Ông thống nhất với lời trình bày của bà Đặng Thị Thu H về các loại tài sản trên đất. Lúc ông tiếp quản diện tích đất này từ bà Đặng Thị Thu H thì trên đất có 35 cây chôm chôm nhỏ, ông đã nhổ gốc và trồng cây sầu riêng.

Ông thống nhất với kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 2592/TĐG-CT ngày 09-9-2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Kim T trình bày:* Bà và ông Đỗ Văn H cùng hùn tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên của bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà là người trực tiếp chăm sóc vườn cây. Do cà phê đã cỗi nên bà đã cưa toàn bộ, sản lượng cà phê năm 2019 bà hái bán được 1.600.000 đồng, khoản tiền này nếu bà Đặng Thị Thu H yêu cầu trả lại bà đồng ý. Bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn H, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc quyết định :

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Khoản 1, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 119, 129 và 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

1.1. Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 18-10-2018, giữa: Ông Nguyễn Văn H với bà Đặng Thị Thu H toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 01 (cũ) nay là thửa 137, tờ bản đồ số 24, xã Bảo Hòa.

1.2. Buộc bà Đặng Thị Thu H bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T: 190.165.000 (*Một trăm chín mươi triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn*) đồng, gồm: 62.565.000 đồng trị giá cây vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T trồng trên đất; 8.000.000 đồng chi phí chăm sóc cây trồng trên đất chưa cho thu hoạch trong thời gian từ ngày trồng (13-9-2018) đến khi ông Đỗ Văn H tiếp nhận canh tác (tháng 4-2019); 119.600.000 đồng là 02 năm lợi nhuận từ việc canh tác diện tích đất này.

1.3. Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T phải thanh toán cho bà Đặng Thị Thu H 10.000.000đ (*Mười triệu*) đồng tiền thuê đất năm 2019.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/12/2021, bà Đặng Thị Thu H làm đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 27/12/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc có Quyết định kháng nghị số 23/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/HNGĐ-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Trên cơ sở lời trình bày các bên đương sự, các chứng cứ tài liệu có tại hồ sơ và đơn kháng cáo của đương sự, nhận thấy:

Giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bị đơn bà Đặng Thị Thu H có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất từ năm 2009 nhưng là thỏa thuận miệng, đến năm 2016 hai bên mới làm hợp đồng (Hợp đồng không có công chứng chứng thực) với nội dung: Bên A là bà Đặng Thị Thu H đứng tên chủ quyền miếng đất số AL 897760 thửa đất số 146, tờ bản đồ số 01; Bên B là Nguyễn Văn H. Bên A cho bên B thuê lại miếng đất trên thời gian từ ngày 15/4/2016 đến ngày 15/4/2017 với số tiền là 10.000.000đ. Đến ngày 18/10/2018 hai bên tiếp tục lập hợp đồng thuê đất canh tác với thời hạn thuê từ năm 2019 đến năm 2021. Trong thời hạn thuê thì bà Đặng Thị Thu H bán diện tích đất trên cho anh Đỗ Văn H và đã sang tên diện tích đất trên cho anh Đỗ Văn H nhưng không cho ông H biết, sau khi được sang tên anh H chặt cây trồng để canh tác, không cho ông H vào đất. Nên ông H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đặng Thị Thu H phải bồi thường lợi nhuận 02 năm 2020-2021; Công chăm sóc cây và trị giá cây vợ chồng nguyên đơn trồng, không yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Như vậy, tranh chấp giữa nguyên đơn ông H và bị đơn bà H là quan hệ tranh chấp “Bồi thường thiệt hại về tài sản” Nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là xác định không đúng quan hệ tranh chấp. Hơn nữa, tại đơn khởi kiện ngày 12/9/2019, biên bản hòa giải ngày 12/1/2021 và tại phiên tòa ngày 13/12/2021 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H chỉ yêu cầu bà Đặng Thị Thu H phải bồi thường lợi nhuận 02 năm 2020-2021; Công chăm sóc cây và trị giá cây vợ chồng nguyên đơn trồng, không yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên: Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 18/10/2018 giữa ông H bà H là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc là có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên, đến tại thời điểm hiện nay hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H bà H đã hết và việc xác định sai quan hệ tranh chấp của cấp sơ thẩm cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Nên xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

Đối với kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Thu H:

- Bà H đề nghị hủy án sơ thẩm với các lý do như: Chưa xác minh về tuổi và thời điểm trồng 59 cây chôm Thái; chưa trưng cầu cơ quan có thẩm quyền xác định chi phí chăm sóc và lợi nhuận của 59 cây chôm chôm Thái nhận thấy:

Đối với các lý do trên của bị đơn cấp phúc thẩm đã trưng cầu giám định đối với Sở nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Sở Công thương tỉnh Đồng Nai nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà H và căn cứ kết quả trả lời của Sở nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Sở Công thương tỉnh Đồng Nai để giải quyết.

Đối với kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Thu H về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Bà H cho rằng cấp sơ thẩm nhận định, bản án xác định lỗi của hai bên là ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu vào thời điểm xác lập, nhưng sau đó cho rằng do bên bị đơn tự ý lấy lại đất thuê chuyển nhượng cho anh Đỗ Văn H nên không thể khắc phục việc vi phạm hình thức, từ đó xác định bên bị đơn có lỗi hoàn toàn là nhận định mang tính suy đoán. Bên nguyên đơn và cả Tòa án đều không yêu cầu bị đơn thực hiện việc khắc phục về hình thức mà vội vàng cho rằng bên bị đơn có lỗi hoàn toàn là không khách quan, không đúng quy định của pháp luật nhận thấy: Bà H là người đơn phương chấm dứt hợp đồng, tự ý lấy lại đất đã cho ông H thuê chuyển nhượng cho anh Đỗ Văn H mà không hỏi ý kiến của ông H nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà H như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị số 23 ngày 27/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS, tuyên sửa bản án sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc về cách tuyên. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Đặng Thị Thu H về việc xác định chi phí chăm sóc và lợi nhuận của 59 cây chôm chôm thái theo kết quả trưng cầu của cơ quan có thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Thu H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Văn H khởi kiện bà Đặng Thị Thu H đòi bồi thường thiệt hại do ông cho rằng bà Đặng Thị Thu H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà không báo trước. Nên

cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” là không sai; tuy nhiên để chính xác, cụ thể thì nên xác định quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

[3] Về nội dung vụ án: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thanh T có thỏa thuận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 6.864m² thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 01, xã Bảo Hòa của bà Đặng Thị Thu H. Cụ thể: Từ năm 2009 đến 2015, hai bên hợp đồng bằng lời nói, ngày 15/4/2016 hai bên lập hợp đồng thuê đất thời hạn 01 năm giá thuê là 10.000.000đ; ngày 18 tháng 10 năm 2018 hai bên lập văn bản thuê đất thời gian từ năm 2019 đến năm 2021, giá tiền là 10.000.000đ/năm. Hai hợp đồng thuê đất đều không công chứng, chứng thực, không đăng ký biến động. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức là không đúng vì khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thì chỉ công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên, chứ không bắt buộc phải công chứng. Tuy nhiên, việc cho thuê đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; Trách nhiệm đi đăng ký thuộc về người sử dụng đất, thời hạn đăng ký là không quá 30 ngày kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013. Hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực do lỗi của bà H đã không đi đăng ký biến động và cũng không thể khắc phục được do bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Văn H vào tháng 4/2019.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cho rằng cần làm rõ nguyên nhân và trách nhiệm bồi thường thiệt hại là của bị đơn hay anh H vì việc anh H cho nguyên đơn vào thu hoạch nông sản vào tháng 7/2019 đã thể hiện bị đơn đã thông báo cho anh H biết cây trên đất là của nguyên đơn trồng và các bên đã có gặp gỡ, trao đổi thỏa thuận thống nhất về việc thu hoạch cây trồng của nguyên đơn. Đại diện bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ vấn đề này để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại là của bị đơn hay anh H. Trình bày như trên của đại diện bị đơn là không chính xác vì tại Biên bản lấy lời khai đối chất các ngày: 07/01/2020, 23/7/2020 và 11/9/2020 Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã cho đối chất giữa anh H, bà H và ông H. Theo đó, bà H khai: “*việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, tôi chưa kịp báo cho ông H biết, do lúc đó tôi bị bệnh....lúc chuyển nhượng trên đất có chôm chôm trái còn nhỏ, tôi có nói anh H để cho ông H được thu hoạch chôm chôm, anh H đồng ý...*” (bl 72, 76). Anh H khai: “*khoảng tháng 3/2019 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 137 tờ bản đồ số 24 xã Bảo*

Hòa của bà Đặng Thị Thu H...lúc tôi nhận đất thì trên đất có một nửa là chôm chôm, một nửa là sầu riêng mới trồng....các cây trồng trên đất tôi không rõ ai trồng, việc thuê quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H tôi cũng không được rõ....” (bl 73, 75). Lời trình bày của bà H và anh H phù hợp với lời khai của ông H: khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2019 ông H mới biết bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H do anh H báo. Tháng 7/2019 ông H có vào thu hoạch chôm chôm, bơ, điều, còn lại cả phê chưa chín nên không thu hoạch. Khi chủ đất mới vào đã cưa cây cả phê, không cho ông H vào đất này nữa (bl 72, 73, 76). Như vậy, qua đối chất thì các bên đương sự đều thống nhất là trước khi chuyển nhượng đất cho anh H thì bà H không thông báo cho ông H biết; giữa các đương sự chỉ có thỏa thuận về việc anh H cho ông H vào thu hoạch chôm chôm (sắp chín) và thực tế là ông H đã được vào thu hoạch chôm chôm vào tháng 7/2019, ngoài ra, các bên đương sự không còn thỏa thuận nào khác.

Theo Hợp đồng cũng như theo Pháp luật thì bà H không cần có sự đồng ý của ông H khi chuyển nhượng đất cho anh H. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 478 Bộ luật dân sự 2015 thì bên cho thuê phải đảm bảo quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên cho thuê. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thì “Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường” (Điều 428 Bộ luật dân sự 2015). Trong vụ án này, mặc dù hợp đồng thuê đất đến năm 2021 nhưng đến khoảng tháng 8/2019 ông H đã không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất do anh H không cho vào đất, bà H cũng nhiều lần xác nhận rằng bà không báo trước cho ông H về việc bà chuyển nhượng đất cho anh H. Anh H không hề có lỗi gì trong việc này vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà H đã hoàn thành vào tháng 4/2019, anh có đồng ý để ông H vào thu hoạch chôm chôm theo đề nghị (bằng miệng) của bà H và anh đã thực hiện. Ngoài ra, giữa anh, bà H và ông H không có thỏa thuận gì khác. Do đó, bà H phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H do bà đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất mà không báo trước. Cụ thể:

- Đối với yêu cầu bồi thường tiền lợi nhuận trong 02 năm (2020-2021) và chi phí đầu tư, chăm sóc 37 cây sầu riêng Thái, 35 chôm chôm Thái nhỏ và 25 gốc mít Thái nhỏ từ khi trồng 13/9/2018 đến tháng 4/2019: cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của ông Nguyễn Văn Phương là người buôn bán chôm chôm tại địa phương để xác định lợi nhuận trong năm 2021 và 2022 là 80.000.000đ/năm và chi phí, công đầu tư là 8.000.000đ là chưa có căn cứ pháp lý vững chắc. Theo văn bản số 2811/SNN-TTBVTV&TL ngày 27/5/2022 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, công văn số

4752/SCT-TM ngày 10/8/2022 của Sở công thương trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì lợi nhuận trong 02 năm thu được là: 22.350.230đ, chi phí phân bón là 10.284.450đ. Đối với tiền công chăm sóc, ông H yêu cầu là 60.000.000đ. Tuy nhiên, xét thấy trong cùng thời gian, ông H không chỉ chăm sóc số cây trên mà còn chăm sóc các cây chôm chôm lớn, bơ, điều (mà ông H đã được thu hoạch vào tháng 7/2019) nên chỉ chấp nhận cho ông H ½ giá trị công chăm sóc là 30.000.000đ. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại này. Đối với số tiền 1.600.000đ thu được từ việc bán cà phê, bà H đồng ý chịu trách nhiệm thanh toán cho ông H khoản này nên cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

- Trị giá cây trồng trên đất: 62.565.000 đồng đối với 59 cây chôm chôm thái lớn, 10 cây bơ, 04 cây mít lớn: hồ sơ thể hiện các cây này được ông H trồng năm 2009. Bà Đặng Thị Thu H kháng cáo cho rằng 59 cây chôm chôm Thái là do bà thuê ông H trồng vào năm 2008. Lời trình bày này của bà H không được ông H xác nhận, bà H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho điều này. Theo Chứng thư thẩm định giá thì 59 cây chôm chôm này được trồng năm 2009. Các bên đương sự đều thống nhất với Chứng thư thẩm định giá, không có đương sự nào có ý kiến gì khác nên cấp sơ thẩm căn cứ vào Chứng thư để xác định giá trị cây trồng trên đất, thời điểm trồng cây là có căn cứ. Xét thấy việc ông H trồng cây trên đất trong một thời gian dài, bà H biết nhưng không ngăn cản, bà H là người được hưởng lợi vì bà đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn H toàn bộ quyền sử dụng đất cùng các cây trồng trên đất nên cấp sơ thẩm buộc bà H thanh toán lại cho ông H giá trị cây trồng trên đất theo giá đã được thẩm định là 62.565.000đ là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị Thu H, buộc bà H bồi thường cho ông Nguyễn Văn H số tiền: 62.565.000đ + 22.350.230đ + 10.284.450 + 30.000.000đ + 1.600.000 = 126.800.000đ.

Đối với ý kiến của đại diện bà H cho rằng ông H vừa yêu cầu chi phí đầu tư, chăm sóc cây trồng, vừa yêu cầu bồi thường trị giá cây trồng trên đất là không hợp lý. Hội đồng xét xử xét thấy: ông H yêu cầu bồi thường trị giá cây trồng trên đất đối với 59 cây chôm chôm thái lớn, 10 cây bơ, 04 cây mít lớn, còn yêu cầu chi phí đầu tư, chăm sóc cây trồng là đối với 37 cây sầu riêng Thái, 35 chôm chôm Thái nhỏ và 25 gốc mít Thái nhỏ (những cây này chưa cho thu hoạch, ông H cũng không yêu cầu bồi thường trị giá cây trồng). Nên yêu cầu của ông H là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn buộc vợ chồng ông H thanh toán cho bà H 10.000.000đ tiền thuê đất năm 2019, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phần này đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, đối trừ nghĩa vụ thì bà Đặng Thị Thu H phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền: 126.800.000đ – 10.000.000 = 116.800.000đ (một trăm mười sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát: trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2018 nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên trong phần Quyết định là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc về nội dung này là có căn cứ. Tuy nhiên, xét thấy Hợp đồng thuê đất giữa bà H và ông H có thời hạn thuê đến năm 2021, tính đến thời điểm xét xử cũng đã hết thời hạn. Do đó, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm về phần này mà chỉ sửa cách tuyên, đồng thời lưu ý cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí: do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự do ông H và bà H đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/HNGĐ-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc

- Căn cứ các điều 428, 478 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 95, Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

Buộc bà Đặng Thị Thu H bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T: 116.800.000đ (một trăm mười sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày ông H, bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đặng Thị Thu H chưa thanh toán hết số tiền trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

2. Về án phí: các bên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang