

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 80/2019/DS-PT

Ngày: 28/5/2019.

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng thuê

QSDĐ – Yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

**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: Ông Lê Văn Quý

Các Thẩm phán : Bà Trần Thị Thanh Hà

Bà Võ Thị Thanh Phụng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2019/TLPT–DS ngày 29 tháng 01 năm 2019, về việc: “ Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2018/DS-ST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2019/QĐXX – PT ngày 18 tháng 3 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 126/2019/QĐPT –DS ngày 08/4/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 164/2019/QĐPT-DS ngày 09/5/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Tấn L, sinh năm 1962.

1.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ 28, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Liên H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ 19, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ký ngày 12/5/2017).

2. Bị đơn: Chị Lê Thị Hải H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 16, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Phan Thiên V, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số nhà 72, đường N, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ký ngày 13/5/2019)

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

3.1. Anh Nguyễn Hào Q, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Lê Hoàng Y, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số nhà 71/2, tổ 16, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Chị Trần Thị Thùy D1, sinh năm 1997.

HKTT: Ấp 3, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H, ông V có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 5 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Liên H trình bày :

Vào ngày 04/12/2014, vợ chồng ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với chị Lê Thị Hải H được phòng công chứng số 4 huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai chứng thực. Diện tích thuê 518,2m², thửa đất số 174, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn Long Thành, thời hạn thuê là 2 năm, kể từ ngày 26/8/2017 đến ngày 26/8/2019, mục đích thuê để kinh doanh ăn uống và giải khát, giá thuê 12.000.000đồng/tháng, tổng giá trị hợp đồng thuê là 288.000.000đồng, bên thuê (chị H) đặt cọc trước 10.000.000đồng (hết thời hạn thuê sẽ trả lại), phương thức thanh toán: 01 tháng trả một lần vào ngày 01 đến ngày 10 dương lịch.

Tiếp đó, vợ chồng ông L, bà D và chị H tiếp tục ký hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất (không ghi ngày ký hợp đồng và không công chứng, chứng thực hợp đồng) cùng với diện tích, thửa đất trên, về nội dung của hợp đồng, mục đích sử dụng cũng giống hợp đồng trên nhằm để nối tiếp thời hạn của hợp đồng trên nên ghi thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 26/8/2019 đến 26/8/2020.

Do ông L, bà D có nhu cầu sử dụng diện tích đất trên và không có nhu cầu cho thuê nữa nên ngày 27/4/2017, vợ chồng ông L, bà D đã có thông báo bằng văn bản là Vi bằng cho chị Lê Thị Hải H biết về đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn đối với 02 hợp đồng nêu trên, chị H đã nhận được vi bằng nhưng không có ý kiến gì. Nay vợ chồng ông L, bà D yêu cầu Tòa án hủy bỏ 02 hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trên giữa vợ chồng ông L, bà D với bà Lê Thị Hải H cụ thể: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 04/12/2014 và hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng và không có chứng thực, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Nguyên đơn xác định tài sản trên đất là do anh Nguyễn Hào Q xây dựng, khi nguyên đơn cho thuê là đất trống chưa xây dựng gì.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lê Thị Hải H thì ông L, bà D không đồng ý bồi thường với tất cả các yêu cầu của bị đơn.

- Theo đơn phản tố ngày 15/6/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa đại diện bị đơn ông Phan Thiên V đại diện trình bày:

Do có nhu cầu về hoạt động kinh doanh nên thời gian qua gia đình bà Huệ đã ký 03 bản hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D đối với diện tích thuê 518,2m², thửa đất số 174, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn Long Thành, cụ thể ký kết các hợp đồng sau:

Hợp đồng ký kết ngày 30/12/2011 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Hào Q, thời hạn thuê kể từ ngày 25/8/2009 đến ngày 25/8/2017.

Hợp đồng tiếp theo ký kết vào ngày 14/12/2014 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với chị Lê Thị Hải H, thời hạn hợp đồng từ ngày 26/8/2017 đến ngày 26/8/2019.

Hợp đồng tiếp theo ký kết giữa ông Trần Tấn L với chị Lê Thị Hải H, không ghi ngày tháng, thời hạn của hợp đồng từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020.

Mặc dù, vào ngày 30/12/2011, giữa ông L, bà D mới ký kết hợp đồng với anh Nguyễn Hào Q nhưng thực tế từ năm 2009 hai bên đã thỏa thuận miệng ông L, bà D cho gia đình chị H thuê đất, chị H đã đầu tư, xây dựng công trình trên đất thuê của ông L, bà D. Chị H là người bỏ tiền ra đầu tư, xây dựng công trình trên đất để kinh doanh nhưng vì nhiều lý do mà chị H không trực tiếp ký hợp đồng nên nhờ anh Q đứng tên ký hợp đồng dùm chị H. Mục đích thời hạn của hợp đồng này kế thừa thời hạn hợp đồng khác, bởi vì để cho chị H yên tâm, có hướng đầu tư lâu dài, đạt được hiệu quả kinh doanh, nếu khi hết hạn hợp đồng thì các công trình xây dựng trên đất bị đơn sẽ tự tháo dỡ nhưng vào ngày 27/4/2017 thì vợ chồng ông L, bà D có thư thông báo chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn để trả lại toàn bộ thửa đất nêu trên. Bị đơn nhận thấy yêu cầu của ông L, bà D là vi phạm hợp đồng, vì vậy chị H không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Trường hợp các hợp đồng trên phải chấm dứt trước thời hạn thì lỗi hoàn toàn do ông L, bà D gây ra nên chị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà D phải bồi thường thiệt hại cụ thể như sau:

1. Toàn bộ giá trị hạng mục các công trình mà chị H đã đầu tư trên đất, tính theo chứng thư thẩm định giá, tổng số tiền là 498.430.000đồng.

2. Bồi thường thiệt hại do phía ông L, bà D gây ra làm cho gia đình bà Huệ hơn một năm nay không kinh doanh được, số tiền yêu cầu là 150.000.000đồng.

3. Phạt khoản tiền đặt cọc 50.000.000đồng x 2 = 100.000.000đồng.

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là: 748.430.000đồng.

- Tại giấy cam kết ngày 28 tháng 8 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hào Q trình bày:

Vào năm 2009, gia đình chị H có chủ trương tìm kiếm mặt bằng để mở cơ sở kinh doanh ăn uống và các mặt hàng khác, do có chút ít kinh nghiệm buôn bán và sống rất thân tình với gia đình chị H, vì vậy gia đình chị H có rủ anh cùng hợp tác kinh doanh, anh đồng ý. Anh không có vốn bao nhiêu mà chỉ góp chút đỉnh, chủ yếu đứng ra nhận làm các công việc để quan xuyên, quản lý cơ sở và điều hành kinh doanh thay cho gia đình chị H, hàng tháng được chia lãi song thực chất gia đình chị H trả lương cho anh, bởi vì lúc đầu anh có góp ít vốn nhưng ít tháng sau anh đã rút toàn bộ vốn ra. Anh khẳng định cơ sở kinh doanh suốt một thời gian dài chủ yếu mang tên “Hoàng Yến” trên phần đất thuê của vợ chồng ông L, bà D là toàn bộ vốn đầu tư của gia đình chị H do chị H làm đại diện. Tất cả các khoản đầu tư xây, sửa chữa hàng cũng như vốn kinh doanh thường xuyên từ năm 2009 đến nay đều là của gia đình thông qua chị H bỏ ra, anh hoàn toàn không dính dáng đến khoản đầu tư này, anh chỉ là người làm công, anh khẳng định anh không có quyền lợi cũng như nghĩa vụ gì liên quan đến vụ kiện nên anh xin không tham gia giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hoàng Y đã được tổng đạt các văn bản tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Y không đến Tòa án làm việc, không đến tham dự phiên tòa nên không có lời khai của bà Y.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thùy D1 trình bày:

Chị không có họ hàng gì với ông L, bà D và chị H, chị đang thuê kiot trên phần đất đang tranh chấp. Hợp đồng thuê kiot là do chị sang nhượng lại của chị Dư Hoàng Anh, với giá 52 triệu đồng, khi sang nhượng lại, chị Anh có đưa cho chị hợp đồng thuê giữa chị Anh và chị H ký với nhau, thời hạn thuê là 01 năm, từ ngày 08/2/2017 đến ngày 08/2/2018, khi chị thuê lại kiot, chị có gọi điện cho bà Huệ thì bà Huệ nói cứ sang nhượng khi nào hết hạn hợp đồng với chị Anh thì chị H ký lại hợp đồng mới cho chị. Khi sang nhượng lại thì vào ngày 19/10/2017 chị có sửa máy lạnh, gián lại tường, lắp thêm đèn chiếu sáng. Trong vụ án này thì chị không có yêu cầu khởi kiện

gì, trường hợp xảy ra tranh chấp với người cho chị thuê thì chị sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản án số: 42/2018/DS-ST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành:

Căn cứ vào các Điều 26,35,39, 147,157,184, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122,124,127, 426, 491,713 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 365; điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 04/12/2014 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với chị Lê Thị Hải H, thời hạn hợp đồng từ ngày 26/8/2017 đến ngày 26/8/2019 và hủy hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trần Tấn L với chị Lê Thị Hải H, không ghi ngày, tháng, thời hạn của hợp đồng từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020.

Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn chị Lê Thị Hải H: Buộc nguyên đơn ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho chị H số tiền 50.000.000đồng đặt cọc thuê đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do không kinh doanh được và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông L, bà D trả lại cho chị Lê Thị Hải H số tiền đặt cọc thuê đất ký ngày 04/12/2014 là 10.000.000đồng.

Về án phí: Bị đơn chị Lê Thị Hải H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận).

Bị đơn chị Lê Thị Hải H phải chịu 31.954.000đồng (Do yêu cầu phản tố của chị H được chấp nhận một phần).

Nguyên đơn ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D phải chịu 2.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018, ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D có đơn kháng với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho ông bà không phải trả cho bị đơn chị Lê Thị Hải H số tiền đặt cọc 50.000.000đồng của Hợp đồng thuê tài

sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông, bà với ông Nguyễn Hào Q được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành.

Ngày 20 tháng 10 năm 2018, chị Lê Thị Hải H có đơn kháng cáo với nội dung: Quyết định của bản án mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là hoàn toàn không thỏa đáng (Không thấu tình cũng chẳng đạt lý gì cả), qua đó đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của chị. Do vậy, chị kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 42/2018/DS – ST ngày 16/10/2018, qua đó yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai phúc xử; Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, hoặc buộc phía nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại như đơn phản tố chị yêu cầu.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ quy định của thẩm phán, thư ký, hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của ông L, bà D; không chấp nhận kháng cáo của bà Huệ. Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huệ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng : Nguyên đơn, bị đơn trong vụ án đều kháng cáo trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm: Ông L, bà D đã ủy quyền cho bà Đỗ Thị Liên H, chị H đã ủy quyền cho ông Phan Thiên V là hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Anh Nguyễn Hào Q, chị Lê Hoàng Y và chị Trần Thị Thùy D1 là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đối với những người nói trên.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông L và bà D : Đối với Quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông L, bà D phải trả lại cho chị Lê Thị Hải H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Hào Q được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành vào ngày 30/12/2011, thời hạn thuê kể từ ngày 25/8/2009 đến ngày 25/8/2017, hợp đồng này hết hiệu lực vào ngày 25/8/2017 trong khi ông Q là người trực tiếp ký kết và thực hiện hợp đồng với ông L, bà D trong Điều khoản của hợp đồng số tiền này là của ông Q nhằm bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, khi hợp đồng này đã hoàn thành và hết hiệu lực thì số tiền nói trên không phải là số tiền mang tính chất hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản trên đất mà là số tiền ông L,

bà D có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông Q. Trong vụ án này ông Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập buộc ông L, bà D phải giao lại số tiền trên cho ông. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản cam kết của ông Q vào ngày 28/8/2017 cho rằng ông Q là người đứng tên cho chị H, chị H được quyền yêu cầu này là không có cơ sở để chấp nhận bởi: Ngoài bản cam kết của ông Q phía chị H không có chứng cứ nào chứng minh đối với số tiền 50 triệu đồng ông Q đã đặt cọc là tiền của chị H để thực hiện hợp đồng như đã nêu trên nên nội dung cam kết của ông Q đối với chị H là không có cơ sở để xem xét. Về cơ sở pháp lý số tiền 50 triệu đồng là tiền đặt cọc ban đầu để ràng buộc việc thực hiện hợp đồng giữa ông Q với vợ chồng bà D, ông L. Hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản trên đất giữa ông Q với bà D và ông L đã hoàn thành, ông Q không có yêu cầu độc lập buộc vợ chồng bà D phải trả số tiền 50 triệu cho ông theo hợp đồng mà ông đã ký và đã thực hiện xong, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận cho chị H phản tố để xem xét giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng bà D với chị H trong khi đó không có sự tồn tại hợp đồng đặt cọc giữa chị H với vợ chồng bà D và ông L là không có cơ sở chấp nhận nội dung phản tố của chị H bởi chị H không phải là người ký kết và thực hiện hợp đồng này. Do đó cần bác yêu cầu kháng cáo về nội dung này của chị H, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà D: Ông L, bà D không phải trả số tiền 50 triệu đồng cho chị H.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai phúc xử; Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hoặc phía nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại như đơn phản tố đã yêu cầu.

Xét thấy, hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 30/12/2011 giữa ông Trần Tấn L với ông Nguyễn Hào Q chưa hết thời hạn hơn nữa chị H đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn của nguyên đơn, mặt khác nguyên đơn cũng chưa đăng ký cho thuê QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D và ông Q hết hiệu lực vào ngày 25/8/2017, khi hợp đồng này hết thời hạn nếu các bên không có thỏa thuận nào khác thì đương nhiên hợp đồng này đã thực hiện xong và không còn hiệu lực vào ngày 25/8/2017. Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 04/12/2014 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với chị Lê Thị Hải H, thời hạn thuê từ ngày 26/8/2017 đến ngày 26/8/2019 và Hợp đồng tiếp theo không ghi ngày, tháng, thời hạn của hợp đồng từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020 tại Tòa án cấp sơ thẩm chị H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở bởi: Ông L và bà D yêu cầu Tòa án hủy bỏ 02 hợp đồng thuê QSDĐ giữa vợ chồng ông bà với chị Lê Thị Hải H như đã nêu trên, đồng thời vào ngày 27/4/2017, ông L, bà D đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại Long Thành lập vi bằng thông báo chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ chị H đã nhận được thông báo này. Tại thời điểm yêu cầu chấm dứt hợp đồng thì hai hợp đồng trên chưa phát sinh hiệu lực vì hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 30/12/2011 hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản trên đất là có cơ sở chấp nhận.

Vì hai hợp đồng thuê tài sản nêu trên phải chấm dứt trước thời hạn nên bị đơn cho rằng lỗi hoàn toàn do ông L, bà D gây ra nên bà Huệ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà D phải bồi thường thiệt hại cụ thể như sau:

1. Toàn bộ giá trị hạng mục các công trình mà chị H đã đầu tư trên đất, tính theo chứng thư thẩm định giá, tổng số tiền là 498.430.000đồng.

2. Bồi thường thiệt hại do phía ông L, bà D gây ra làm cho gia đình bà Huệ hơn một năm nay không kinh doanh được, số tiền yêu cầu là 150.000.000đồng.

3. Phạt khoản tiền đặt cọc 50.000.000đồng x 2 = 100.000.000đồng.

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là: 748.430.000đồng.

Xét thấy: Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 30/12/2011 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Hào Q, thời hạn thuê kể từ ngày 25/8/2009 đến ngày 25/8/2017, hết thời hạn này các bên không có thỏa thuận nào khác nên hợp đồng này đương nhiên hết hiệu lực vào ngày 25/8/2017. Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 04/12/2014 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với chị Lê Thị Hải H, thời hạn hợp đồng từ ngày 26/8/2017 đến ngày 26/8/2019 và Hợp đồng tiếp theo không ghi ngày, tháng, thời hạn của hợp đồng từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020 như đã phân tích ở trên nên yêu cầu của bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

* Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị hạng mục các công trình mà chị H đã đầu tư trên đất, tính theo chứng thư thẩm định giá, tổng số tiền là 498.430.000đồng.

Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Nĩ đứng tên thửa 174, tờ bản đồ số 11, diện tích 518,2m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, đến ngày 26/3/2009, bà Nĩ chuyển quyền sang tên cho ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D, sau đó ông L, bà D ký kết hợp đồng cho ông Q thuê quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng thì bên thuê đất đầu tư xây dựng công trình trên đất, được mô tả toàn bộ theo chứng thư thẩm định giá số 2553/TĐG-CT ngày 06/11/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Chị Lê Thị Hải H xác định tài sản trên đất thuê là do chị bỏ tiền đầu tư xây dựng, chị nhờ anh Q đứng tên dùm. Anh Q cung cấp giấy cam kết ngày 28/8/2018, anh xác định tài sản trên đất là do chị H bỏ tiền ra đầu tư, xây dựng, anh chỉ là người làm công ăn lương. Do đó, có cơ sở để xác định công trình xây dựng trên đất là của chị H đầu tư xây dựng. Tuy nhiên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ký kết ngày 30/12/2011, thể hiện rõ thửa đất trên có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, bị đơn xây dựng công trình kiên cố trên đất nhưng thửa đất này chưa thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Chị H chỉ căn cứ vào bản cam kết ngày 28/8/2017 của ông Nguyễn Hào Q để xác định ông chỉ là người làm công ăn lương, tài sản trên đất là do bà Huệ bỏ ra đầu tư, xây dựng để buộc vợ chồng ông L, bà D phải bồi thường là không có cơ sở bởi vì:

Tại biên bản xác minh ngày 22/5/2018, Phòng quản lý đô thị huyện Long Thành cung cấp: Đất trồng cây lâu năm thì không được phép xây dựng các công trình kiến trúc trên đất, việc tự ý xây dựng là trái với quy định của pháp luật. Phía bị đơn xác định hai bên không có thỏa thuận gì về tài sản xây dựng trên đất, khi hết hạn hợp đồng thì bị đơn sẽ tự tháo dỡ nhưng vì nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn nên phải bồi thường nhưng thực tế nguyên đơn không yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/12/2011 mà đến ngày 25/8/2017 là thời điểm hết hạn của hợp đồng này. Do đó, bị đơn yêu cầu bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất là không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa như đã phân tích, nhận định trên nếu như có sự thỏa thuận ngoài hợp đồng hoặc ông Q sang nhượng lại hợp đồng của ông Q cho bà Huệ và nếu được vợ chồng bà D, ông L đồng ý để cho bà Huệ được xây dựng công trình trên đất thì mới có cơ sở xem xét nhưng không phải dựa vào nội dung của hợp đồng mà các bên đã ký kết bởi vì: Trong các Điều khoản của hợp đồng không có thỏa thuận nào về việc nguyên đơn cho bị đơn xây dựng công trình hoặc vật kiến trúc trên đất. Do đó đối với yêu cầu này là một quan hệ pháp luật khác cụ thể: Bà Huệ được quyền khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà D, ông L, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng khi có đơn yêu cầu.

* Đối với việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn ông L, bà D phải bồi thường thiệt hại làm cho gia đình chị H hơn một năm không kinh doanh được, số tiền yêu cầu là 150.000.000 đồng nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông L, bà D có hành động gì làm thiệt hại đến hoạt động kinh doanh của gia đình bị đơn mà chỉ đưa ra lý do ông L, bà D khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng làm thiệt hại đến hoạt động kinh doanh của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 04 tháng 12 năm 2014 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với chị Lê Thị Hải H, chị H có đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng, hợp đồng này đã bị vô hiệu mặc dù chị H không có yêu cầu đối với số tiền này nhưng ông L và bà D tự nguyện hoàn trả lại cho chị H và Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai, phía bị đơn chưa trả đủ tiền thuê đất nhưng không có yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên cần sửa lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải chịu là $20.000.000đ + (348.430.000đ \times 4\%) = 33.937.200đ$ (làm tròn 33.937.000 đồng).

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận .

Từ những phân tích, nhận định trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà D; bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nêu trên. Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên ông L, bà D và chị H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông L, bà D và chị H. Số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm của chị H tại biên lai thu số 006869 ngày 31/10/2018 được tính trừ vào số tiền án phí mà chị H phải nộp 33.937.000đồng, số tiền án phí chị H còn tiếp tục phải nộp là 33.637.000đồng.

[4] Về chi phí tố tụng : Bị đơn chị Lê Thị Hải H phải chịu 6.271.000đồng tiền chi phí do đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp. Nguyên đơn ông L, bà D đã tạm ứng nộp trước số tiền này, vì vậy chị H phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông L, bà D.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của chị Lê Thị Hải H; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 122,124,127,426,491,703,704,705,713 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 468, điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Tấn L và bà Nguyễn Thị D. Ông L và bà D không phải thanh toán số tiền 50.000.000đồng cho chị Lê Thị Hải H.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 04/12/2014 giữa ông Trần Tấn L, bà Nguyễn Thị D với chị Lê Thị Hải H, thời hạn hợp đồng từ ngày 26/8/2017 đến ngày 26/8/2019 và hủy hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trần Tấn L với chị Lê Thị Hải H, không ghi ngày, tháng, thời hạn của hợp đồng từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020

Không chấp toàn bộ kháng cáo của chị Lê Thị Hải H về việc bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do kinh doanh không được và không chấp nhận bồi thường tiền đặt cọc.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông L, bà D trả lại cho chị H 10.000.000đồng tiền đặt cọc thuê quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2014.

Về án phí: Ông L và bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L và bà D 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 006365 ngày 15/5/2017 và 600.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo 02 biên lai thu số 0001004 ngày 21/12/2018 và biên lai thu số 006874 ngày 02/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bị đơn chị Lê Thị Hải H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (Do yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận) và 33.937.000đồng (Ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được tính trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà chị H đã nộp tại biên lai thu số 006869 ngày 01/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành, do đó tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà chị H còn phải nộp là 33.937.000đồng (Ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng: Bị đơn chị Lê Thị Hải H phải chịu 6.271.000đồng (Sáu triệu hai trăm bảy mươi một nghìn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp. Nguyên đơn ông L, bà D đã tạm ứng nộp số tiền này, vì vậy chị H phải có trách nhiệm trả lại cho ông L, bà D.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

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 thỏa 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKS tỉnh, huyện (02);
- TAND huyện (01);
- THADS huyện (01);
- Đường sự (05);
- Lưu (05).

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

Lê Văn Quý

