

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **48/2019/DS-PT**

Ngày: 22-4-2019

V/v: “*Tranh chấp 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 Hồng Tuyền**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Thành Dương**

Bà **Phan Thị Thu Hương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Quốc Bình** – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 2 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69 /2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Chu Trung T**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Trung L**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số T, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Võ Thị H**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số T, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị **Nguyễn Võ Đan M**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số A, đường L, Tổ M, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Chu Trung T.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

(Ông T, ông L có mặt; bà H, chị M có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

- Nguyên đơn ông Chu Trung T trình bày:

Ngày 15/10/2014, ông và vợ chồng ông Nguyễn Trung L, bà Võ Thị H có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Công chứng tại phòng Công chứng A. Theo hợp đồng, ông Nguyễn Trung L và bà Võ Thị H cho ông thuê quyền sử dụng đất diện tích 1.132,5m² thuộc thửa số 31 tờ bản đồ số 26 xã P, huyện L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 223920 do UBND huyện L cấp ngày 11/03/2014 cho ông Nguyễn Trung L. Thời hạn thuê là 05 năm, mục đích thuê là để kinh doanh quán ăn, giá thuê 5.000.000đ/tháng trong 02 năm đầu tiên, 03 năm kế tiếp là 6.000.000đ/tháng, ông có ký quỹ cho ông L, bà H số tiền 15.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, ông tiến hành san lấp mặt bằng, đầu tư làm quán và mua các vật dụng phục vụ cho việc mở quán bán phở. Đến ngày 01/3/2017 ông nhận được thông báo của ông Nguyễn Trung L với nội dung chậm nhất đến 30/6/2017 hai bên sẽ thanh lý hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vì diện tích đất ông thuê lại của ông L nằm trong khu vực thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư P tại xã P, huyện L. Sau khi nhận được thông báo, ông cũng có văn bản gửi cho ông L đồng ý dừng kinh doanh để tiến hành thanh lý hợp đồng đúng theo thỏa thuận các bên đã ký. Tuy nhiên, quá thời hạn thông báo ông L vẫn không tiến hành thanh lý hợp đồng và đền bù cho ông theo thỏa thuận. Sau đó đến ngày 10/7/2017 ông L tiếp tục ra thông báo gửi cho ông về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì trong thông báo chấm dứt hợp đồng, ông L yêu cầu ông không được đầu tư cải tạo lại cơ sở kinh doanh nên ông không đầu tư, tu sửa để chờ hết hợp đồng, do đó sau khi ông L thông báo tiếp tục thực hiện hợp đồng thì lúc này cơ sở kinh doanh của ông đã xuống cấp trầm trọng, không thể đầu tư thêm và trong khoảng thời gian chờ chấm dứt hợp đồng, ông đã thông báo cho khách hàng biết đến ngày 30/6/2017 quán sẽ chấm dứt hoạt động nên lượng khách của ông không còn làm tổn thất thu nhập của ông nên ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông đã thanh toán tiền thuê đất cho ông Nguyễn Trung L đến hết ngày 30/6/2017 và đã đầu tư nhà và dụng cụ vá vò ô tô là 85.000.000đ, vật tư xây dựng và vật dụng phục vụ quán ăn 454.584.000đ, khoan giếng, xây bồn nước, tủ trung bày 12.000.000đ và toàn bộ tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 995/TĐG-CT ngày 09/5/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Trung L phải bồi thường gấp đôi cho ông số tiền như chứng thư thẩm định giá xác định 536.138.000đ x 2 = 1.072.276.000đ và trả lại cho ông số tiền đặt cọc, ký quỹ là 15.000.000đ. Tại phiên tòa ông không yêu cầu ông Nguyễn Trung L phải bồi thường số tiền xây dựng nhà và dụng cụ vá vò ô tô vì tài sản này nằm ngoài thỏa thuận của hợp đồng, chỉ yêu cầu bồi thường vật tư xây dựng và vật dụng phục vụ quán ăn.

Đối với việc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, khi ông ký với ông Nguyễn Trung L, bà Võ Thị H ông không biết được pháp luật quy định điều này nên giữa các bên không tiến hành đăng ký. Tuy nhiên, giữa các bên cũng đã thực hiện xong hợp đồng và cùng thừa nhận hợp

đồng, nay ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất nữa nên không yêu cầu phải hoàn thiện hình thức của hợp đồng và cũng đề nghị Tòa án không ra quyết định buộc các bên phải hoàn thiện việc đăng ký hợp đồng theo quy định.

- Bị đơn ông Nguyễn Trung L trình bày:

Ngày 15/10/2014, ông và bà Võ Thị H là vợ ông cùng ký hợp đồng cho ông Chu Trung T thuê quyền sử dụng đất số công chứng 5486/2014 quyền số 12/2014TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng Công chứng A. Theo thỏa thuận của hợp đồng, ông cho ông Chu Trung T thuê quyền sử dụng đất là diện tích 1132,50m² thuộc thửa số 31 tờ bản đồ số 26 xã P, huyện L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO223920 do UBND huyện L cấp ngày 11/3/2014 cho ông. Thời gian thuê là 05 năm bắt đầu từ ngày 15/10/2014 đến ngày 15/10/2019. Mục đích thuê là để ông Chu Trung T kinh doanh quán ăn gia đình, ngoài ra không có mục đích thuê nào khác. Giá thuê hai năm đầu mỗi tháng 5.000.000đ, ba năm sau mỗi tháng 6.000.000đ, thanh toán mỗi tháng vào ngày đầu tháng, ông T có ký quỹ cho ông 15.000.000đ, khi hết hợp đồng ông sẽ trả lại cho ông T tiền ký quỹ này. Ông T đã thanh toán tiền thuê đất đến hết ngày 30/6/2017. Trong quá trình cho thuê quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông có lập hợp đồng tặng cho diện tích đất nói trên cho chị Nguyễn Võ Đan M là con gái ruột của ông và đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận bằng hình thức chỉnh lý trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc tặng cho chỉ thực hiện trên giấy tờ còn thực tế tài sản trên vợ chồng ông bà vẫn quản lý, sử dụng và trực tiếp cho ông T thuê, không liên quan đến chị Nguyễn Võ Đan M và cũng không ảnh hưởng đến các thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

Đến ngày 01/3/2017 ông ra thông báo gửi cho ông Chu Trung T với nội dung chậm nhất đến 30/6/2017 hai bên sẽ thanh lý hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vì diện tích đất ông cho ông T thuê nằm trong khu vực thu hồi thực hiện dự án Khu dân cư P tại xã P, huyện L. Sau đó đến ngày 10/7/2017 ông tiếp tục ra thông báo gửi cho ông T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông T thông báo cho ông là không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng vẫn tiến hành kinh doanh trên phần đất đã thuê của ông nên giữa ông với ông T chưa tiến hành thanh lý hợp đồng.

Nay ông Chu Trung T khởi kiện yêu cầu ông phải thanh lý hợp đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đầu tư xây dựng trên đất theo chứng thư thẩm định giá ông không đồng ý vì sau khi ông ra thông báo chấm dứt hợp đồng thì ông T vẫn tiếp tục kinh doanh và dành một phần đất để mở nhà và vỏ ô tô, đồng thời không thanh toán tiền thuê đất cho ông theo thỏa thuận trong hợp đồng. Chính ông T là người vi phạm hợp đồng chứ không phải ông nên ông không có trách nhiệm bồi thường cho ông T là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với việc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, khi ông ký hợp đồng với ông Chu Trung T giữa các bên không tiến hành đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, giữa các bên cũng đã thực hiện xong hợp đồng và cùng thừa nhận hợp đồng nên không yêu cầu phải hoàn thiện hình thức của hợp đồng và cũng đề nghị Tòa án

không ra quyết định buộc các bên phải hoàn thiện việc đăng ký hợp đồng theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Trung L, diện tích đất mà ông Chu Trung T thuê là của vợ chồng bà. Khi ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, bà chỉ là người ký vào hợp đồng cho đúng theo quy định, mọi thỏa thuận và thực hiện hợp đồng là của chồng bà với ông T, bà không tham gia vào việc thực hiện hợp đồng này. Nay ông T khởi kiện vợ chồng bà yêu cầu bồi thường gấp 2 lần theo như thỏa thuận trong hợp đồng bà không đồng ý vì bà không có lỗi trong việc này và cũng không gây thiệt hại gì cho ông T. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Chu Trung T đối với vợ chồng bà.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Võ Đan M trình bày:

Cha và mẹ của chị là ông Nguyễn Trung L và bà Võ Thị H có tài sản chung là diện tích đất 1.132,50m² thuộc thửa số 31 tờ bản đồ số 26 xã P, huyện L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO223920 do UBND huyện L cấp ngày 11/3/2014. Ngày 30/8/2016, ông L, bà H ký hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho chị và chị đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L công nhận hợp đồng tặng cho. Việc cha mẹ chị tặng cho chị diện tích đất nói trên không gây ảnh hưởng gì đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với ông T vì thực tế diện tích đất trên ông L, bà H vẫn quản lý, sử dụng, chị chỉ mới đứng tên. Chị thống nhất với lời trình bày của cha mẹ chị và không có yêu cầu gì trong việc này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DSST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ vào:

Áp dụng Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 703, Điều 704, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005; 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chu Trung T đối với ông Nguyễn Trung L.

+ Buộc ông Nguyễn Trung L có nghĩa vụ trả cho ông Chu Trung T 15.000.000đ là tiền ký quỹ khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/10/2014.

Kể từ ngày ông Chu Trung T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Trung L không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Ông Chu Trung T được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 31 tờ bản đồ số 26 xã P, huyện L tại Hội đồng bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu dân cư P và Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L sau khi Ủy ban nhân dân huyện L phê duyệt phương án bồi thường, số tiền bồi thường và chi trả bồi thường.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định giá tài sản: Ông Chu Trung T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định giá tài sản là 7.294.000đ và đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Trung L phải chịu 750.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Chu Trung T phải chịu 44.168.280đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 23.900.000đ ông Chu Trung T đã nộp theo biên lai thu số 005046 ngày 03/11/2017 được trừ vào số tiền án phí ông T phải chịu. Ông Chu Trung T còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 20.268.280đ.

Ngày 03/12/2018 nguyên đơn ông Chu Trung T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Trung L phải bồi thường cho ông số tiền 1.072.276.000đ và 15.000.000đ ký quỹ, không đồng ý nhận tiền từ Hội đồng đền bù.

Ngày 30/11/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành có quyết định kháng nghị số 291/2018/KNPT-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa lại bản án sơ thẩm do Tòa án nhân dân huyện L đánh giá chứng cứ yêu cầu chủ thể thanh toán chi phí và cách tuyên án chưa chính xác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành thành từ nội dung sửa án sơ thẩm thành hủy toàn bộ án sơ thẩm.

Phát biểu của Đại diện VKS tham gia phiên tòa:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo khách quan, vô tư, đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của nguyên đơn: Qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa cho thấy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành đề nghị sửa án sơ thẩm là chưa chính xác.

Đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc hòa giải, công khai chứng cứ, lập biên bản nghị án, thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách tham gia tố tụng.

Về nội dung: Nhận định của bản án cho rằng hợp đồng thuê đất có hiệu lực là không chính xác và xác định lỗi trong việc ký hợp đồng không tuân thủ pháp luật là chưa chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng nghị và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đóng tam ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn - ông Chu Trung T không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành đề nghị sửa bản án sơ thẩm xét thấy:

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Ông Chu Trung T khởi kiện tranh chấp Hợp đồng thuê đất, yêu cầu bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Trung L và bà Võ Thị H thanh toán giá trị tài sản đã đầu tư trên đất là nhà cửa, công trình đã xây dựng và bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định ông có vợ và đang tồn tại hôn nhân, nhưng tại cấp sơ thẩm ông không khai, không cung cấp ý kiến của vợ ông nên chưa xác định được tư cách tham gia tố tụng và chưa có ý kiến thể hiện ý chí của bà là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự. Đây là tình tiết mới thuộc về lỗi của đương sự.

[3] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất các đương sự ký ngày 15/10/2014 có công chứng nhưng chưa được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất nên chưa đảm bảo quy định của pháp luật nên vô hiệu. Do chưa được đăng ký, chưa có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về việc các đương sự thuê và cho thuê quyền sử dụng đất để kinh doanh có được chấp nhận hay không nên không xác định được hợp đồng có vi phạm nội dung hay không. Có được phép xây dựng công trình là nhà cửa, tài sản trên đất không. Khi đất bị thu hồi thì tài sản có được đền bù không. Hợp đồng vô hiệu thì nội dung thỏa thuận trong hợp đồng về việc bồi thường gấp 2 lần giá trị tài sản đầu tư trên đất do vi phạm hợp đồng không có hiệu lực. Tài sản đã đầu tư trên đất chỉ được đền bù theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông T khai khi ông xây dựng có xin phép xây dựng, hiện ông còn giữ chứng cứ nhưng chưa cung cấp. Đây là chứng cứ mới cần phải làm rõ nhưng nguyên đơn không cung cấp nên chưa có căn cứ giải quyết vụ án chính xác.

Tài sản trên đất hiện đã được kiểm đếm tại biên bản ngày 17/10/2018 phục vụ cho việc Nhà nước thu hồi đất (BL 290, 291). Tài sản có thể sẽ bị Nhà nước yêu cầu tháo dỡ khi đất bị thu hồi và như vậy sẽ không được tiếp tục tồn tại trên đất. Theo Văn bản trả lời số 486/CV-HĐBT ngày 05/9/2018 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu dân cư P và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L thì đối với giá trị tài sản trên thửa đất số 31, tờ bản đồ số 26 chưa có cơ sở để xác định (BL 289). Như vậy, cụ thể việc đền bù tài sản ra sao, đền bù tài sản nào, phần nào thuộc thẩm quyền của Hội đồng bồi thường thuộc - Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L, phần nào thuộc trách nhiệm của nguyên đơn, bị đơn, thời gian chi trả như thế nào cần phải đưa Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L tham gia tố tụng để có ý kiến chính thức, cụ thể mới đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

[4] Về thủ tục tố tụng: Biên bản công khai chứng cứ không liệt kê các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 210, 211 BLTTDS. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều cho rằng chưa được biết và chưa

được tiếp cận một số chứng cứ liên quan đến việc thu hồi đất và đền bù tài sản liên quan đến tranh chấp. Điều này là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự theo quy định tại khoản 5 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về việc thu thập chứng cứ: Theo chứng cứ thu thập thì diện tích đất nằm trong quyết định và thông báo thu hồi là 651m² (BL 34) trong tổng diện tích đất ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sang tên cho con gái là Nguyễn Võ Đan M là 1.132,5m² thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 26, xã P, huyện L. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong tổng diện tích đất 1.132,5m² thửa số 36, tờ bản đồ số 26, xã P, huyện L có 386,1m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông đường bộ và một phần thửa đất nằm trong quy hoạch hướng tuyến ống nước hồ Cầu Mới. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ xác định cụ thể tài sản nào nằm trên phần đất sẽ bị thu hồi, tài sản nào nằm trong phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông đường bộ, tài sản nào nằm trong phần đất thuộc tuyến ống nước gồm những tài sản cụ thể nào trong tổng số tài sản đã thẩm định giá nên không có căn cứ giải quyết vụ án chính xác (Theo chứng thư thẩm định giá ngày 09/5/2018 thì giá trị tài sản là công trình xây dựng trên đất là 384.840.000đ, cây xanh là 11.022.000đ trong khi Biên bản kiểm kê tổng giá trị tài sản ngày 1T0/2018 là 510.187.530đ nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án một cách chính xác về phần bồi thường tài sản).

Do án còn thiếu tư cách tham gia tố tụng và chứng cứ thu thập chưa đầy đủ, một số chứng cứ mới đương sự chưa biết để giao nộp nên không đủ cơ sở để giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cần phải hủy toàn bộ án sơ thẩm, chuyển hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Việc thay đổi nội dung kháng nghị và Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật, chứng cứ đã thu thập và quá trình tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Chu Trung T.

Chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DSST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Chu Trung T đối với ông Nguyễn Trung L về việc Tranh chấp hợp đồng trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 15/10/2014.

Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

Ông Chu Trung T không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả ông T số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000đ tại biên lai thu số 006916 ngày 30/11/2018 Của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

****Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Hồng Tuyền