

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 274/2019/DS-PT

Ngày: 03-9-2019

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 THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Trương Phước Tự.

Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Lê Thành Biên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 21/8/2019, 03/9/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2019/TLPT-DS, ngày 20 tháng 3 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2019/QĐ-PT, ngày 13 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Văn phòng huyện ủy C;

Địa chỉ: Đường 30/4, khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật ông Hồ Văn T; chức vụ: Chánh văn phòng Huyện ủy C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Văn T; chức vụ: Phó Chánh văn phòng Huyện ủy C (vắng mặt ngày 03/9/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình T, xã Bình T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Châu Văn H, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình T, xã Bình T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H là bà Nguyễn Thị Ngọc H là Luật sư – Chi nhánh Văn phòng luật sư Gia Q Luật thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình T, xã Bình T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Châu Văn H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Văn phòng huyện Ủy C trình bày:

Ngày 24/10/2011 Văn phòng huyện ủy C ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn Đ cho thuê phần đất thửa 40 và thửa 930 đất tọa lạc tại xã Bình T, huyện Cao L diện tích cho thuê là 86.450,2m² với giá cho thuê 13.650.000đồng/ha/năm, thời hạn cho thuê 20 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng. Trong quá trình thuê đất ông Đ không trả tiền thuê đầy đủ đồng thời bỏ đất không canh tác. Hiện nay, ông Đ còn nợ Văn phòng huyện ủy C số tiền thuê là 153.602.018 đồng. Sau khi ông Đ không trả tiền thuê đất và bỏ đất không sử dụng Văn phòng huyện ủy C tiếp tục cho ông Châu Văn H thuê vào ngày 4/5/2017, giá thuê 17.500.000đồng/ha/năm thời hạn cho thuê 14 năm nối tiếp với thời hạn thuê còn lại của hợp đồng của ông Đ. Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng với ông H chưa thông qua thủ tục đấu giá, chưa chấm dứt hợp đồng với ông Đ là không hợp lý. Văn phòng huyện Ủy C có đề nghị ông H chấm dứt hợp đồng để tiến hành đấu giá lại theo quy định thì ông H không đồng ý. Nay Văn phòng huyện Ủy C yêu cầu sau:

+ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn Đ. Buộc ông Huỳnh Văn Đ thanh toán tiền thuê còn nợ là 153.602.018 đồng.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Châu Văn H. Buộc ông H giao đất 86.450,2m² lại cho Văn phòng huyện Ủy C. Đối với giá trị đầu tư trên đất của ông H, Văn phòng huyện Ủy C ghi nhận giá trị đầu tư ban đầu như ông H đưa ra 1.908.000.000 đồng. Giá trị đầu tư này Văn phòng huyện ủy C sẽ thương lượng giải quyết với ông H sau khi có kết quả đấu giá. Trường hợp không thỏa thuận được sẽ khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết bằng vụ kiện khác.

Bị đơn ông Châu Văn H trình bày: Ông H có ký hợp đồng thuê đất nội dung đúng như phía Văn phòng huyện Ủy C trình bày. Tuy nhiên, ông H cho rằng ông là người dân bình thường khi Văn phòng huyện Ủy C đề nghị giao kết hợp đồng thì ông ký và đã thực hiện hợp đồng được một năm chưa hết hạn, đồng thời đã bỏ tiền ra đầu tư rất lớn trên thửa đất thuê. Nay Văn phòng huyện Ủy C cho rằng ký hợp đồng với ông H có vi phạm pháp luật là chưa qua thủ tục đấu giá nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê ngày 04/5/2017 vô hiệu ông H đồng ý và tự nguyện trả đất lại cho Văn phòng huyện Ủy C. Đối với giá trị đầu tư trên đất 1.9008.000.000đồng ông H không yêu cầu Văn phòng huyện Ủy C trả lại. Đợi sau khi có kết quả đấu giá sẽ giải quyết vấn đề này sau bằng vụ kiện khác. Lý do này mà tại phiên tòa anh Phương B đại diện theo ủy quyền của ông H xin rút lại toàn bộ nội dung phản tố.

Bản án sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 và Quyết định số 33/2018/QĐ-SCBSBA ngày 22/12/2018 về việc sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao L tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng ngày 24/10/2011 và trả tiền thuê của Văn phòng huyện Ủy C;

- Buộc ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ trả cho Văn phòng huyện ủy C tiền thuê là 153.602.018 đồng (một trăm năm mươi ba triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn, không trăm, mười tám)

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/10/2011 giữa ông Huỳnh Văn Đ với Văn phòng huyện ủy C;

- Chấp nhận sự tự thỏa thuận tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê ngày 04/5/2017 giữa ông Châu Văn H với Văn phòng huyện ủy C;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 04/5/2017 giữa ông Châu Văn H với Văn phòng huyện ủy C.

- Ghi nhận sự tự nguyện giao, nhận diện tích đất 76.088,3m² thuộc thửa 930, thửa 40 (thửa cũ) thửa mới 939, 02, 21, 29, 56, 39, 29, 11 tờ bản đồ số 19 và 22 đất tại xã Bình T, huyện Cao L giữa ông Châu Văn H với Văn phòng huyện ủy Cao L. Đất nằm trong phạm vi các mốc 01, 02, 03, 04, 05, 05, 07, 08 và các mốc 09, 10, 11, 12.

- Ông Trần Thanh H1 có nghĩa vụ cùng với ông Châu Văn H giao diện tích đất 76.088,3m² cho Văn phòng huyện ủy C.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố (yêu cầu Văn phòng huyện ủy C trả giá trị đầu tư trên đất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 9.488.364.000đồng) của ông Châu Văn H.

- Ông Châu Văn H có quyền yêu cầu tòa án giải quyết lại khoản đầu tư, bồi thường thiệt hại theo thủ tục chung.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 29/5/2018 và mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao L duyệt ngày 16/8/2018, sơ đồ mốc ngày 15/8/2018).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

+ Ông Huỳnh Văn Đ phải nộp 7.680.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Châu Văn H phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.000.000đồng theo biên lai số 0000905 ngày 05/10/2018. Sau khi khấu trừ ông H được nhận lại 58.700.000đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Huỳnh Văn Đ và ông Châu Văn H phải nộp 11.778.400 đồng để trả lại cho Văn phòng huyện ủy C vì Văn phòng đã tạm ứng trước.

- Về chi phí đăng phát văn bản tố tụng và bản án trên phương tiện thông tin đại chúng: Văn phòng huyện ủy C phải chịu 20.000.000đồng và đã nộp xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2018 bị đơn Châu Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Văn phòng huyện ủy C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Châu Văn H thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm đối với phần Văn phòng huyện ủy kiện anh H, do chưa giải quyết phân cơ sở vật chất, chi phí của anh H đầu tư trên đất, án sơ thẩm buộc anh H trả đất cho Văn phòng Huyện ủy là gây thiệt hại cho anh H.

- Luật sư H2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn H đề cập sơ thẩm xác định tư cách người liên quan không đúng và thiếu tư cách, việc định giá tài sản, giá trị đầu tư của anh H trên đất thuê không đầy đủ và chính xác,

không xử lý dứt điểm hậu quả của hợp đồng thuê vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần án sơ thẩm đối với phần kiện anh H.

- Nguyên đơn Văn phòng Huyện ủy C (VP Huyện ủy) giữ nguyên một phần nội dung khởi kiện về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh H với Văn phòng Huyện ủy C vô hiệu; rút một phần nội dung khởi kiện về yêu cầu buộc anh H giao trả đất thuê;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; riêng đối với đương sự vắng mặt các cấp Tòa xét xử vắng mặt là phù hợp theo quy định chung của pháp luật; về nội dung Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất, nhưng không xử lý hết hậu quả hợp đồng vô hiệu, chỉ buộc anh H trả đất thuê cho Văn phòng Huyện ủy mà không giải quyết phần giá trị đầu tư trên đất của anh H, anh B đại diện cho anh H rút yêu cầu phản tố là do VP Huyện ủy thừa nhận giá trị đầu tư của anh H, nhưng không thống nhất số tiền cụ thể, nay VP Huyện ủy rút yêu cầu này nhưng anh H không đồng ý, cho nên án sơ thẩm giải quyết không toàn diện, vi phạm tố tụng nghiêm trọng, nên đề nghị hủy một phần án sơ thẩm về nội dung này.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quyền sử dụng đất (QSDĐ) 86.450,2m² của VP Huyện ủy đã xác lập hợp đồng cho anh Huỳnh Văn Đ thuê, thời hạn thuê 20 năm, từ 24/10/2011 đến 24/10/2031, sau khi thuê một thời gian ông Đ đã vi phạm hợp đồng về khoản trả tiền thuê và sử dụng đất, sau nhiều lần hai bên thương lượng anh Đ vẫn không khắc phục được và từ tháng 5/2015 anh Đ đã bỏ đất, không sử dụng và lấn mặt khỏi địa phương, hai bên chưa thanh lý chấm dứt hợp đồng; nhưng đến ngày 04/5/2017 VP Huyện ủy lại ký kết hợp đồng mới cho ông H thuê toàn bộ diện tích đất này không qua đấu giá, thời hạn cho thuê 14 năm còn lại là từ 01/5/2017 đến 30/5/2031. Như vậy, QSDĐ của VP Huyện ủy là loại đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, là đất của tổ chức chính trị, không được quyền cho thuê, nhưng VP Huyện ủy lại ký hợp đồng cho thuê QSDĐ này mà không tiến hành thủ tục qua đấu giá và còn trong thời hạn hợp đồng thuê của ông Đ chưa kết thúc, chưa chấm dứt, nên hợp đồng cho thuê đất giữa VP Huyện ủy với ông H là trái pháp luật, bị coi là vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận sự thỏa thuận tuyên vô hiệu hợp đồng là đúng.

[2] Tuy nhiên, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bên cho thuê yêu cầu buộc bên thuê phải giao trả lại đất thuê, nghĩa là phải xác định vụ án có yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án phải xử lý dứt điểm, toàn diện về hậu quả của hợp đồng, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận,

không phụ thuộc vào yêu cầu hay không yêu cầu của chủ thể bên kia nói chung hay riêng của bên anh H trong vụ án này, vì quyền và nghĩa vụ của các bên đan xen nhau buộc phải giải quyết cùng lúc; bởi vậy, Tòa cấp sơ thẩm chỉ giải quyết một phần hậu quả hợp đồng của bên người cho thuê yêu cầu và tuyên buộc anh H trả đất thuê; không giải quyết một phần hậu quả hợp đồng của bên người thuê đã xây dựng nhà ở, công trình, vật kiến trúc và giá trị đầu tư khác trên đất thuê vì mục đích sử dụng đất thuê lâu dài là một sự thiếu sót lớn, dẫn đến giải quyết vụ án không toàn diện, không dứt điểm, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đồng thời, anh H thuê đất này là để sản xuất, nuôi trồng thủy sản với qui mô khá lớn của hộ gia đình, có chị M là vợ anh H cùng quản lý sử dụng đất thuê, nên việc giải quyết vụ án này buộc phải có chị M tham gia tố tụng, không đưa chị M vào tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là thiếu sót.

[3] Tuy là, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu là không yêu cầu anh H trả lại diện tích đất thuê, nhưng phía anh H không đồng ý việc rút phần yêu cầu này của nguyên đơn, anh H vẫn tiếp tục yêu cầu giữ nguyên hợp đồng thuê đất, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu là phải giải quyết xong luôn hậu quả của hợp đồng, vì vậy, theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa cấp phúc thẩm không chấp nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

[4] Ý kiến đề cập nhận định và đề nghị của luật sư Nguyễn Thị Ngọc H2 là có căn cứ phù hợp.

[5] Đối với phần quyết định của án sơ thẩm về phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn Huỳnh Văn Đ không có kháng cáo, kháng nghị, nên phúc thẩm không xem xét lại.

[6] Về ý kiến phát biểu, nhận định và đề nghị của Kiểm sát viên hủy một phần bản án về phần khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn H và giữ nguyên quyết định sơ thẩm về phần tranh chấp đối với bị đơn Đ là có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết tranh chấp phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn Châu Văn H mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, nên cần thiết phải hủy một phần bản án sơ thẩm về phần tranh chấp giữa nguyên đơn đối với bị đơn H để giao về sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật. Do hủy án sơ thẩm nên không phải xem xét đối với nội dung, yêu cầu kháng cáo của anh H.

[8] Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Do án sơ thẩm bị hủy một phần, nên án phí sơ thẩm liên quan phần bị hủy sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án và người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 299, Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 117, 173 Luật đất đai; Điều 422, 423, 501, 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Huyện ủy C đối với anh Huỳnh Văn Đ. Buộc chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ (thửa số 40 và 930 tổng diện tích 86.450,2m²) giữa Văn phòng Huyện ủy C với anh Huỳnh Văn Đ ký kết ngày 24//10/2011. Anh Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ trả cho Văn phòng Huyện ủy Cao L tiền thuê đất còn nợ là 135.602.081 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn, không trăm tám mươi một đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành án, thì phải chịu lãi cho người được thi hành án bằng mức lãi quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng số tiền, thời gian chậm thi hành án, cho đến khi thi hành án xong.

2. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp về phần khởi kiện của Văn phòng Huyện ủy C đối với anh Châu Văn H, về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (thửa củ số 40 và 930 - thửa mới số 939, 02, 21, 29, 56, 39, 11, tờ số 19 và 22) tại xã Bình T, huyện Cao L, ký kết ngày 04/5//2017.

3. Giao hồ sơ phần án hủy này về cho Tòa án nhân dân huyện Cao L giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

+ Anh Huỳnh Văn Đ phải nộp 7.680.000đ (Bảy triệu, sáu trăm, tám mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự;

+ Anh Châu Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ ngày 10/12/2018 theo biên lai số 0005954, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao L; phần án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng đối với phần bị hủy được quyết định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

5. Về lệ phí đăng phát văn bản tố tụng trên phương tiện thông tin đại chúng: Văn phòng Huyện ủy Cao L phải chịu 20.000.000đ (đã nộp xong).

Trường hợp Bản án 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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Cao L;
- CCTHADS huyện Cao L;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Phương