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

Bản án số: 73/2020/DS-PT
Ngày: 24 - 4 -2020
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt nước"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huờn và ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 46/2020/DSPT ngày 09 tháng 01 năm 2020, về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê mặt nước"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2020/QĐ-PT ngày 02/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2020/QĐ-PT ngày 02/4/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty A (sau đây gọi tắt là công ty);
Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L – Chức vụ: Giám đốc.
Địa chỉ: Km 15, Quốc lộ 14, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mai H – Sinh năm 1959; Có mặt.
Địa chỉ: Đường L, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Quách Đình D – Sinh năm 1973; (có mặt)
Địa chỉ: Buôn E, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hữu D – Sinh năm 1968; (Giấy ủy quyền ngày 04/02/2020, có mặt);
Địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
- Ông Đỗ Kim H – Sinh năm 1963 (có mặt)
Địa chỉ: Đường K, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- Bà Nguyễn Thị I (có mặt);
Địa chỉ: Buôn E, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.
- Ông Phạm Văn H – sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Buôn E, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Công ty B.

Địa chỉ: Đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Trần Thanh C – Sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện B, tỉnh Đăk Lăk.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Quách Đình D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòasơ thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Mai H trình bày:

Công ty A được thành lập vào ngày 06/4/2005, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực mua bán nông lâm sản và kinh doanh hoạt động du lịch.

Ngày 11/5/2016, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ra Quyết định số 1304/QĐ-UBND v/v thu hồi 1.177,7 ha đất của Công ty C tại xã K, huyện B; cho Công ty A thuê 1.177,7 ha đất và 802 ha rừng để thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch Văn hóa – sinh thái Buôn Đôn. Công ty A đã được cấp GCNQSDĐ của các thửa đất trong khu du lịch nói trên.

Trong khu du lịch sinh thái có 01 hồ nước là hồ Đ diện tích khoảng 180 héc ta thuộc phạm vi quản lý của Công ty B. Ngày 02/5/2019, Công ty A đã làm Tờ trình số 02/2019-AD gửi tới UBND tỉnh Đắk Lắk xin được thuê toàn bộ mặt nước hồ Đ để phục vụ mục đích du lịch và nuôi trồng thủy sản. Ngày 01/7/2019, Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk đã cấp Giấy phép số 20/GP-UBND, cho phép chúng tôi tiến hành hoạt động kinh doanh du lịch, còn mục đích nuôi trồng thủy sản thì ủy ban yêu cầu chúng tôi bổ sung thêm các giấy tờ để cấp phép. Cùng ngày 01/7/2019, Chi nhánh Công ty A – Khu du lịch Sinh thái N có ký hợp đồng cho thuê mặt nước số 01/HĐ-BĐ-AD với ông Quách Đình D, nội dung cho ông D thuê mặt hồ trong thời hạn 05 năm để nuôi cá, giá thuê 60.000.000 đồng/năm, chi nhánh đã nhận của ông D số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Ngày 10/7/2019, dựa trên chủ trương đã được UBND tỉnh Đắk Lắk chấp thuận, Công ty A đã ký Hợp đồng thuê mặt nước hồ Đ, huyện B phục vụ kinh doanh du lịch với Công ty B, để phục vụ du lịch, thời hạn từ ngày 01/8/2019 đến ngày 30/6/2024.

Hiện tại công ty chưa được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp phép cho nuôi trồng thủy sản trong hồ. Do đó, công ty đã nhiều lần liên hệ, mời ông D đến để thanh lý hợp đồng nhưng không được trả lời. Vào ngày 6/9/2019, công ty đã có Thông báo số 14/2019-BĐ-AD v/v hủy hợp đồng cho thuê mặt nước số 01/HĐ-BĐ-AD gửi đến ông D nhưng cũng không được hồi đáp.

Nay công ty yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng số 01/HĐ-BĐ-AD giữa Chi nhánh Công ty A – Khu du lịch sinh thái N và ông Quách Đình D là vô hiệu. Công ty A – Khu du lịch sinh thái N sẽ trả lại cho ông Quách Đình D số tiền mà ông Quách Đình D đã thanh toán theo hợp đồng số 01/HĐ-BĐ-AD.

-*Ý kiến của bị đơn ông Quách Đình D trình bày:*

Năm 2014, ông đã ký kết hợp đồng thuê khoán mặt nước với Công ty B để nuôi cá và đánh bắt cá. Tuy nhiên, sau khi hết hợp đồng thì ông do không có có giấy phép hoạt động nên không ký tiếp hợp đồng. Do không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép nên ông ký hợp đồng với công ty A.

Sau khi ký hợp đồng thì ông đã sử dụng mặt nước để nuôi thủy sản là đúng theo hợp đồng. Ông không đồng ý việc công ty yêu cầu hủy hợp đồng và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu hợp đồng này bị vô hiệu thì yêu cầu Công ty hoàn trả số tiền đã nộp là 30.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường 240.000.000 đồng là các vật dụng phục vụ việc nuôi cá đánh bắt cá và thả cá giống sau khi ký hợp đồng, cụ thể: Thuyền to có gắn máy nổ giá trị 50.000.000 đồng, thuyền nhỏ có gắn máy nổ có giá trị 9.000.000 đồng; lưới chăn tràn 20.000.000 đồng; lưới bóng để đánh bắt 28.000.000 đồng; đú chắn cá ngược là 11.000.000 đồng; đú nhỏ 3.000.000 đồng, và tiền thả cá giống các loại khoảng 119.000.000 đồng.

- *Ý kiến của ông Đỗ Kim H người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ngày 01/07/2019 Công ty A – chi nhánh Công ty A – Khu du lịch sinh thái Bản Đôn có ký hợp đồng cho thuê mặt nước số 01/HĐ-BĐ-AD với ông Quách Đình D với thời hạn thuê 05 năm để nuôi cá, giá thuê 60.000.000 đồng/1 năm. Người ký hợp đồng là ông Huy với với tư cách Phó giám đốc Chi nhánh Công ty A – Khu du lịch sinh thái Bản Đôn và trực tiếp thu tiền của ông D 30.000.000 đồng và đã nộp vào tiền quỹ cơ quan ngày 23/8/2019. Công ty A yêu cầu tuyên hợp đồng trên vô hiệu ông hoàn toàn đồng ý.

- *Ý kiến ông Phạm Văn H người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày*: Tôi là người hợp tác cùng làm với ông D cùng thuê mặt nước hồ Đ của công ty A. Tôi đã góp cho ông D số tiền là 15.000.000 đồng để trả cho công ty A. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với số tiền tôi góp chung với ông D thì tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết hoặc tôi sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh ĐắkLắk đã quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê mặt nước số 01/HĐ-BĐ-AD ngày 01/07/2019 giữa Công ty A – Chi nhánh Khu du lịch Sinh thái N với ông Quách Đình D là vô hiệu.

Buộc Công ty A phải trả cho ông Quách Đình D số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2019 bị đơn ông Quách Đình D nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc Công ty A phải bồi thường toàn bộ thiệt hại mà bị đơn đã yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu

cầu kháng cáo.

Quá trình tranh luận, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Hợp đồng vô hiệu là do lỗi hoàn toàn của công ty A. Sau khi ký hợp đồng, ông D mua các vật dụng như lưới, thuyền...để phục vụ cho việc nuôi và đánh bắt cá là hoàn toàn bình thường. Tuy nhiên, ông D không cung cấp được các tài liệu chứng cứ tại cấp sơ thẩm vì ông là người nuôi trồng đánh bắt thủy sản tự phát, việc mua bán thường được ghi vào những tờ lịch, nhưng được ông Trần Thanh C là người bán cá và giúp ông D mua các vật dụng xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D đã cung cấp được hóa đơn mua các vật dụng. Do đó, đề nghị phía công ty phải bồi thường cho ông toàn bộ số tiền mà ông yêu cầu và chi phí di dời chòi nhà giữa hồ phát sinh khi di dời.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận cho rằng: Việc ban đầu công ty ký hợp đồng cho thuê mặt hồ Đ là do phía công ty chủ quan nghĩ rằng sẽ được cấp phép cho nuôi trồng thủy sản. Tuy nhiên, sau 2 tháng thì công ty biết mình không có thẩm quyền nên đã thông báo cho ông D về sự việc này nhưng ông D không hợp tác. Về yêu cầu bồi thường của ông D, phía công ty cho rằng các vật dụng đã có từ lúc ông D thuê mặt hồ của công ty B (trước lúc ký hợp đồng với công ty A). Công ty chỉ đồng ý bồi thường các thiệt hại mà ông D chứng minh được và sẽ hỗ trợ ông chi phí hợp lý trong việc di dời các tài sản trên mặt hồ mà ông đã xây dựng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông D cũng chưa cung cấp được tài liệu chứng minh cho yêu cầu bồi thường. Do đó, công ty không đồng ý yêu cầu này của ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Việc bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu nhưng xác định lỗi dẫn tới vô hiệu là do cả hai bên là không phù hợp mà cần xác định lỗi chính ở đây thuộc về công ty A. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản, vật dụng... mà ông D cho rằng bị thiệt hại để định giá các tài sản, vật dụng, cũng như nhà chòi bằng gỗ lợp tôn ở giữa lòng hồ,...là thiết sót nghiêm trọng. Bản án sơ thẩm buộc công ty phải trả lại số tiền 30.000.000 đồng cho ông D nhưng không xác định án phí đối với phần này là không đúng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng

dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về nội dung: Ngày 01/7/2019, Chi nhánh Công ty A – Khu du lịch Sinh thái N có ký hợp đồng cho thuê mặt nước số 01/HĐ-BĐ-AD với ông Quách Đình D, nội dung cho ông Quách Đình D thuê mặt hồ trong thời hạn 05 năm để nuôi cá, giá thuê 60.000.000 đồng/năm, chi nhánh đã nhận của ông D số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Tuy nhhiên, do hồ sơ xin cấp phép nuôi trồng thủy sản chưa được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt, nên công ty A đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Quách Đình D thì thấy rằng:

- *Về xác định lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu:* Bản án sơ thẩm chỉ nêu một cách chung chung là "các bên đều có lỗi", mà không xác định cụ thể lỗi của từng bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Bởi lẽ, trong vụ án này, Công ty A (sau đây viết tắt là: Công ty) với tư cách là pháp nhân được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp phép kinh doanh du lịch đối với hồ nước Đ. Mặc dù Công ty chưa được cấp phép nuôi trồng thủy sản trên hồ, nhưng Công ty vẫn thông báo cho ông Quách Đình D biết là Công ty có quyền cho thuê hồ nước để nuôi trồng thủy sản và ký hợp đồng với ông D, cho phép ông D thuê mặt Hồ với mục đích nuôi, đánh bắt cá. Vì vậy, trong trường hợp này cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là thuộc về công ty A. Việc xem xét đánh giá lỗi để giải quyết vụ án này là rất quan trọng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc Công ty trả lại số tiền thuê 30.000.000 đồng cho ông D, nhưng không buộc ông D giao lại Hồ nước cho Công ty, là thiếu sót.

- *Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông D trình bày: Sau khi ký hợp đồng, ông đã đầu tư mua cá giống và các trang thiết bị khác để phục vụ cho việc nuôi và đánh bắt cá, ông đã cung cấp các tài liệu để chứng minh, đồng thời một số người làm chứng cũng xác định việc ông D mua cá giống và mua sắm các dụng cụ nuôi, đánh bắt cá như ông D trình bày là đúng thực tế. Ngoài ra, ông D đã làm một nhà chòi bằng gỗ, mái lợp tôn trên bờ Hồ với mục đích ở và trông coi tài sản. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, đối chất để làm rõ các tài liệu chứng cứ và cũng không thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá các tài sản để làm căn cứ cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại (nếu có), là giải quyết chưa triệt để vụ án.

- *Về án phí:* Bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty trả lại số tiền thuê là 30.000.000 đồng cho ông D nhưng không xác định án phí đối với phần này là thiếu sót.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ; chưa đối chất để làm rõ các lời khai còn mâu thuẫn để xác định có thiệt hại xảy ra hay không, đồng thời chưa xác định lỗi cụ thể dẫn đến hợp đồng vô hiệu, sai án phí, là giải quyết chưa đúng, chưa khách quan toàn diện vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự, mà tại tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Vì vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

[3] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Được xác định lại khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Quách Đình D.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 25/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Sẽ được xác định lại khi giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bị đơn ông Quách Đình D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Quách Đình D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0009866 ngày 17/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. B;
- Chi cục THADS H. Buôn Đôn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh