

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 57/2021/DSPT
Ngày: 12/4/2021
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 BN

- Với tHnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Năm.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 56/2021/TLPT- DS ngày 25/01/2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DSST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện QV bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2021/QĐ-PT ngày 25/02/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn MD, xã PM, huyện QV, tỉnh BN.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh N2, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu T, phường KN, tHnh phố BN, tỉnh BN (có mặt).

- Bị đơn: Anh Triệu Đức T, sinh năm 1988 (có mặt);

Chị Vũ Thị Thanh T1, sinh năm 1988 (có mặt).

Nơi ĐKNKTT: MD, PM, QV, BN.

Địa chỉ: Khu SĐ, phường NS, tHnh phố BN, tỉnh BN.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trịnh Đình Q, sinh năm 1977 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã ĐV, huyện QV, tỉnh BN.

2. Anh Đỗ Xuân H1, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị O, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã ĐV, huyện QV, tỉnh BN.

3. Anh Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1987 và chị Lê Thị H2, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn MD, xã PM, huyện QV, tỉnh BN.

4. Ngân Hng NN - Chi nhánh huyện QV do ông Nguyễn Đình N3, Giám đốc đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Nguyễn Anh N2 trình bày: Vợ chồng ông N, bà N1 có thửa đất ở số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 285m² (03 thửa đất liền kề nhau) tại Thôn MD, xã PM, huyện QV. Ngày 30/5/2016, vợ chồng ông N đã thế chấp 03 thửa đất này tại Ngân Hng N - Chi nhánh huyện QV (gọi tắt là A QV). Sau đó vợ chồng ông N đã cho vợ chồng anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1 thuê 03 thửa đất trên để kinh doanh. Trước khi cho vợ chồng anh T thuê, ông N và bà N1 đã đề nghị Ngân Hng về việc cho thuê tài sản đang thế chấp ngày 03/02/2017 tại Ngân Hng A QV. Ngân Hng đã có thông báo số 28B/TB- QV- KHKD ngày 03/02/2017 gửi vợ chồng ông N, bà N1 nhất trí cho ông N, bà N1 được sử dụng tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân Hng để cho thuê, cho mượn.

Ngày 13/02/2017, vợ chồng ông N, bà N1 ký hợp đồng số 01/HĐTQSDĐ cho vợ chồng anh T thuê quyền sử dụng 03 thửa đất trên để kinh doanh. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 13/02/2017; mục đích thuê để đầu tư kinh doanh; giá thuê là 100.000.000 đồng một năm; phương thức thanh toán: 02 năm đầu thanh toán một lần là 100.000.000 đồng x 2 năm = 200.000.000 đồng; năm thứ 3, thứ 4, thứ 5 mỗi năm 110.000.000 đồng; năm thứ sáu 115.000.000 đồng, năm thứ bảy 120.000.000 đồng, năm thứ tám 125.000.000 đồng, năm thứ chín 130.000.000 đồng, năm thứ mười 135.000.000 đồng; kỳ hạn thanh toán vào ngày 13/02 của năm liền trước đó; việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng anh T đã thanh toán cho vợ chồng ông N, bà N1 200.000.000 đồng. Đến trước ngày 13/02/2019, vợ chồng ông N đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu vợ chồng anh T trả tiền theo đúng thỏa thuận nhưng vợ chồng anh T đã không thực hiện. Đến ngày

13/02/2019, vợ chồng anh T không thanh toán tiền thuê năm thứ 3 cho vợ chồng ông N. Như vậy, căn cứ vào hợp đồng thuê đất thì vợ chồng anh T đã cố tình không thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng. Vợ chồng ông N, bà N1 xác định không thể thương lượng, hòa giải được nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 13/02/2017 giữa vợ chồng ông N, bà N1 và vợ chồng anh T, chị T1 về việc thuê quyền sử dụng các thửa đất ở số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 285m² tại thôn MD, xã PM. Buộc anh T, chị T1 phải bồi thường cho vợ chồng ông N, bà N1 1.000.000.000 đồng do đã không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng.

Bị đơn anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1 trình bày: Ngày 13/02/2017, anh chị ký kết với ông N, bà N1 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ, nội dung thuê 285m² đất của nguyên đơn trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 13/02/2017, mục đích thuê để kinh doanh. Anh chị đã thanh toán tiền 02 năm thuê đất cho ông N, bà N1 với số tiền là 200.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng, anh chị đã thỏa thuận ý chí của cả hai bên, có người làm chứng là ông Nguyễn Đăng S trưởng thôn, chứng thực của UBND xã PM. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

Như vậy, pháp luật không bắt buộc các bên công chứng hoặc chứng thực hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Mặc dù vậy để chắc chắn khi lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 13/02/2017, anh chị có mời người làm chứng là Trưởng thôn và có chứng thực của UBND xã PM. Do đó, hợp đồng hợp pháp cả về mặt nội dung và mặt hình thức, buộc các bên phải tuân thủ hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng anh chị thuê đất và sử dụng đến ngày 13/3/2019 thì ông N, bà N1 nói sẽ không cho anh chị thuê nữa. Ông N, bà N1 không nhận tiền thuê của anh chị. Không chỉ vậy ông N bà N1 còn có các hành vi cố tình không cho anh chị kinh doanh. Ông N, bà N1 muốn lấy lại đất, trốn tránh không nhận tiền thuê đất năm tiếp theo, luôn tìm cách chối bỏ nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng về việc bồi thường khi tự ý chấm dứt. Theo đó, tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, anh chị đã thỏa thuận tại điểm F, khoản 12.1, Điều 12 của hợp đồng: “Nếu bên A không thực hiện hợp đồng, phá hợp đồng trong thời hạn cho thuê bên A sẽ phải bồi thường cho bên B bằng số tiền là: 1.000.000.000 đồng. Anh chị luôn tôn trọng và thực hiện hợp đồng đúng như đã thỏa thuận, không vi phạm thỏa thuận giữa hai bên. Do đó anh chị không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau đó anh chị đã có yêu cầu phản tố và đã được Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố về việc yêu cầu vợ chồng ông N, bà N1 phải bồi thường cho anh chị các khoản sau: Tiền xây dựng nH xưởng trên đất là 500.000.000 đồng, tiền giá trị mất đi nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng trong 7 năm tiếp theo, từ năm 2019 đến năm 2026 là 2.102.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.602.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Lê Thị H2 trình bày: Ngày 12/6/2018, vợ chồng chị có làm hợp đồng thuê ki ốt ở chợ MD, PM của vợ chồng anh T. Hợp đồng do chồng chị là anh Nguyễn Xuân Đ ký. Thời hạn thuê là 01 năm, tính từ ngày ký hợp đồng 12/6/2018, mục đích thuê để kinh dO, giá thuê là 4.000.000đ/tháng, vợ chồng chị đã thanh toán hết một lần cho vợ chồng anh T. Hiện anh chị vẫn kinh dO ở ki ốt này và chưa trả tiền thuê cho ai, vì vợ chồng bà N1 đang tranh chấp hợp đồng thuê đất với vợ chồng anh T. Theo bà N1 nói với anh chị là vợ chồng anh T chậm trả tiền thuê đất cho bà N1. Quan điểm của anh chị là vẫn được thuê tiếp ki ốt để làm ăn đến khi nào bà N1 và anh T giải quyết tranh chấp xong thì anh chị sẽ thanh toán tiền để thuê tiếp.

Chị Nguyễn Thị O trình bày: Ngày 15/10/2017 vợ chồng chị có làm hợp đồng thuê ki ốt ở chợ MD, PM của vợ chồng anh T. Hợp đồng do chồng chị là anh Đỗ Xuân H1 ký. Thời hạn thuê là 18 tháng tính từ ngày 11/11/2017 đến ngày 30/4/2019, mục đích thuê để kinh doanh , giá thuê là 5.000.000đ/tháng, vợ chồng chị đã thanh toán hết một lần cho vợ chồng anh T. Hiện anh chị vẫn kinh doanh ở ki ốt và chưa trả tiền thuê cho ai, vì vợ chồng bà N1 đang tranh chấp hợp đồng thuê đất với vợ chồng anh T. Theo bà N1 nói vợ chồng anh T chậm trả tiền thuê đất cho bà N1. Chị đề nghị được thuê tiếp ki ốt để làm ăn đến khi nào bà N1 và anh T giải quyết tranh chấp xong thì anh chị sẽ thanh toán tiền.

Chị Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 16/01/2019 vợ chồng chị có làm hợp đồng thuê ki ốt ở chợ MD, PM của vợ chồng anh T. Hợp đồng do chồng chị là anh Trịnh Đình Q ký. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày ký hợp đồng 16/01/2019, mục đích thuê để kinh doanh, vợ chồng chị đã thanh toán hết năm 2019 cho vợ chồng anh T. Hiện anh chị vẫn kinh doanh ở ki ốt này và chưa trả tiền thuê cho ai, vì vợ chồng bà N1 đang tranh chấp hợp đồng thuê đất với vợ chồng anh T. Theo bà N1 nói với là vợ chồng anh T chậm trả tiền thuê đất cho bà N1. Quan điểm của anh chị là được thuê tiếp ki ốt để làm ăn đến khi nào hai bên giải quyết tranh chấp xong thì anh chị sẽ thanh toán tiền.

Ngân Hàng A QV trình bày: Khi vợ chồng ông N, bà N1 cho thuê tài sản với vợ chồng anh T, chị T1, ngày 03/02/2017 ông N bà N1 có đơn đề nghị gửi đến A QV về việc cho thuê tài sản là 03 thửa đất đang thế chấp và được Ngân Hng đồng ý bằng thông báo số 28B/TB-QV-KHKD ngày 03/02/2017. Hiện nay vợ chồng ông N, bà N1 đã thanh toán và Ngân Hng đã giải chấp trả lại Giấy

CNQSD đất số CC 220280, CC 220281, CC 220282 cho vợ chồng bà N1. Vì vậy A QV đề nghị không tham gia tố tụng.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng các Điều 147, 157, 165, 226, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 321, 422, 423, 428, 481, 482, 500, 501 của Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 20/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị N1, hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 13/02/2017 giữa vợ chồng ông N, bà N1 với vợ chồng anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1.

Buộc vợ chồng anh T, chị T1 phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà N1 quyền sử dụng 03 thửa đất số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 285m² tại Thôn MD, xã PM, huyện QV.

Giao cho vợ chồng ông N, bà N1 được quyền sở hữu tài sản trên đất của vợ chồng anh T, chị T1 là nH, ki ốt, vợ chồng ông N, bà N1 phải trả cho vợ chồng anh T, chị T1 giá trị tài sản theo định giá là 433.977.000 đồng. Vợ chồng ông N, bà N1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng chị Nguyễn Thị H, vợ chồng chị Nguyễn Thị O, vợ chồng chị Lê Thị H2 được thực hiện tiếp nội dung hợp đồng thuê ki ốt như đã ký với vợ chồng anh T hoặc thỏa thuận với nhau lại về việc thuê ki ốt. Vợ chồng ông N, bà N1 được quyền thu tiền thuê ki ốt của vợ chồng chị H, vợ chồng chị O, vợ chồng chị H2 kể từ ngày 14/02/2019 đến nay. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Chấp nhận yêu cầu bồi thường của vợ chồng ông N, bà N1 buộc vợ chồng anh T, chị T1 phải bồi thường hợp đồng cho vợ chồng ông N bà N1 số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Khấu trừ nghĩa vụ của hai bên, vợ chồng anh T, chị T1 còn phải bồi thường cho vợ chồng ông N, bà N1 số tiền là 566.023.000 đồng.

Bác yêu cầu bồi thường của vợ chồng anh T, chị T1 về việc buộc vợ chồng ông N, bà N1 phải bồi thường do vi phạm hợp đồng với số tiền là 2.602.000.000 đồng.

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

Ngày 04/11/2020, anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu anh T, chị T1 phải bồi thường số tiền 500.000.000 đồng và đối trừ với

số tiền 433.977.000 đồng giá trị tài sản trên đất do anh T, chị T1 xây dựng và không yêu cầu vợ chồng anh T phải bồi thường số tiền còn lại. Phía anh T, chị T1 yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường số tiền 800.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử sửa bản án sơ thẩm: Hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDD ngày 13/2/2017. Buộc vợ chồng anh T, chị T1 phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà N1 quyền sử dụng 03 thửa đất số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20 tại MD, PM, QV, BN.

Giao cho vợ chồng ông N, bà N1 được quyền sở hữu tài sản trên đất của vợ chồng anh T, chị T1 là nH, ki ốt, vợ chồng ông N, bà N1 phải trả vợ chồng anh T, chị T1 giá trị tài sản theo định giá 433.977.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông N, bà N1 buộc vợ chồng anh T, chị T1 bồi thường là 500.000.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ vợ chồng anh T chị T1 phải trả ông N bà N1 66.023.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N, bà N1 về việc không buộc anh T, chị T1 phải trả số tiền 66.023.000 đồng.

Bác yêu cầu bồi thường của anh T, chị T1 về việc buộc vợ chồng ông N, bà N1 phải bồi thường 800.000.000 đồng.

Anh T, chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1 nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Các thửa đất ở số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 285m² tại thôn MD, xã PM, huyện QV được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị N1. Ngày 30/5/2016 vợ chồng ông N đã thế chấp 03 thửa đất này tại Ngân Hàng A QV để vay vốn. Ngày 03/02/2017, ông N, bà N1 có đơn đề nghị gửi đến A QV về việc cho thuê tài sản là 03 thửa đất đang thế chấp và đã được A QV đồng ý.

Ngày 13/02/2017, vợ chồng ông N, bà N1 và vợ chồng anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1 đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ với nội dung: Vợ chồng ông N cho vợ chồng anh T thuê 285m² đất là các thửa đất số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20 tại thôn Mao Độc, xã PM, mục đích thuê để kinh doanh, thời hạn thuê 10 năm, thời hạn thanh toán vào ngày 13/02 hàng năm. Để cam kết thực hiện hợp đồng, hai bên còn thỏa thuận nếu bên thuê không thuê hoặc không thực hiện đúng những cam kết trong hợp đồng thì phải bồi thường cho bên cho thuê bằng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã PM, huyện QV. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng anh T, chị T1 xây nhà xưởng, ki ốt trên đất để cho thuê lại. Anh T, chị T1 đã trả tiền thuê hai năm đầu từ 13/02/2017 đến 13/02/2019 cho vợ chồng ông N, bà N1 số tiền 200.000.000 đồng. Đến thời hạn trả tiền thuê năm thứ 03 ngày 13/02/2019, vợ chồng ông N, bà N1 đã yêu cầu vợ chồng anh T, chị T1 trả tiền thuê đất nhưng anh T, chị T1 không thực hiện. Ông N, bà N1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng anh T, chị T1 và yêu cầu anh T, chị T1 bồi thường số tiền 1.000.000.000đ do vi phạm hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án anh T, chị T1 có đơn phản tố yêu cầu ông N, bà N1 phải bồi thường các thiệt hại do không thực hiện tiếp hợp đồng số tiền 2.602.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N, bà N1; không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng anh T, chị T1.

Ngày 04/11/2020, anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1 kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm; ngày 10/3/2021 anh T, chị T1 có đơn đề nghị xem xét về tố tụng và nội dung vụ án.

Xét kháng cáo của anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, anh T, chị T1 cho rằng Thẩm phán đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng trong việc giải quyết vụ án ngoài phạm vi đơn khởi kiện của đương sự. Anh chị cho rằng đơn khởi kiện của nguyên đơn có hai nội dung là tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và buộc ông T, bà T1 phải bồi thường 1.000.000.000 đồng do không thực hiện đúng cam kết nhưng Thẩm phán đã ban hành hai thông báo thụ lý vụ án cùng số 18/TB-TLVA ngày 27/12/2019 với hai nội dung yêu cầu khởi kiện khác nhau. Về nội dung kháng cáo này, Hội đồng xét xử thấy theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2019 nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và buộc anh T, chị T1 bồi thường 1.000.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện QV đã thụ lý vụ án và ban hành hai thông báo thụ lý vụ án cùng số 18/TB-TLVA ngày 27/12/2019, mỗi thông báo thụ lý có một nội dung đơn khởi kiện. Do thông báo thụ lý lần một không đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đã tiếp tục ban hành thông báo thụ lý bổ

sung cùng số, ngày tháng năm cho đủ yêu cầu của đương sự. T hợp này là do sai sót trong quá trình ban Hnh văn bản tố tụng nhưng việc ban hành hai thông báo không vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Thứ hai, anh T, chị T1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, không đưa đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn là ông N, bà N1; bị đơn là anh T, chị T1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người đang thuê ki ốt của anh T, chị T1 và Ngân Hng. Như vậy, cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách tham gia tố tụng và đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia vụ án. Anh T, chị T1 cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ thông qua hoạt động thẩm định, định giá không công khai nhưng tại biên bản thẩm định và định giá tài sản trong hồ sơ thì anh T, chị T1 đều có mặt và ký vào các biên bản nên nội dung kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận.

Thứ ba, anh T chị T1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về việc thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố, Thẩm phán không tiến Hnh lấy lời khai, thu thập các chứng cứ đối với yêu cầu phản tố. Sau khi thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố Thẩm phán không mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với yêu cầu phản tố, Hội đồng xét xử thấy sau khi thụ lý yêu cầu phản tố số 135/TB-TL-YCPT ngày 17/8/2020 của anh T, chị T1. Ngày 17/8/2020, Tòa án huyện QV đã thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và giao thông báo cho anh T, chị T1 cùng ngày, nhưng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai, chứng cứ và hòa giải ngày 24/8/2020 anh T, chị T1 không có mặt. Sau đó, bà N1 có đơn đề nghị không tiến Hnh hòa giải nên cấp sơ thẩm không hòa giải tiếp vụ án là phù hợp; Đối với việc thu thập chứng cứ đối với yêu cầu phản tố thì anh T, chị T1 phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, nếu không tự thu thập được tài liệu, chứng cứ thì đương sự phải có đơn đề nghị Tòa án thu thập. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với kháng cáo của anh T, chị T1 cho rằng ông N, bà N1 liên tục khước từ việc gặp để trả tiền và cho anh chị gia hạn trả tiền thuê nhưng đến hết ngày 13/02/2019 ông N, bà N1 nói anh chị vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Về nội dung kháng cáo này Hội đồng xét xử thấy: Ngày 13/02/2017, vợ chồng ông N, bà N1 và vợ chồng anh T, chị T1 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ. Đối tượng thuê là 285m² đất tại thôn MD, xã PM với các thửa đất số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 220280, CC 220281, CC 220282 mang tên ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị N1.

Về hình thức của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 13/02/2017 giữa ông N, bà N1 và anh T, chị T1 thì thấy hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã PM, huyện QV. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật và năng lực Hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện. Mặc dù 03 thửa đất ông N, bà N1 cho anh T, chị T1 thuê đã thế chấp Ngân Hàng nhưng trước khi cho thuê đã được phía Ngân Hng đồng ý nên việc ông N, bà N1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh T, chị T1 là không vi phạm điều cấm của pháp luật và phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng các bên thỏa thuận về thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 13 tháng 02 năm 2017; giá thuê và phương thức thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên; việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất và lệ phí; chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại do đất bị thu hồi; quyền tiếp tục thuê quyền sử dụng đất khi một bên chết; phương thức giải quyết tranh chấp và hiệu lực của hợp đồng. Về nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội.

Sau khi ký hợp đồng anh T, chị T1 đã trả tiền thuê hai năm đầu (từ 13/02/2017 đến 13/02/2019) cho ông N, bà N1 200.000.000 đồng. Anh T, chị T1 đã nhận bàn giao 03 thửa đất và xây dựng nH xưởng, ki ốt trên đất để cho thuê lại. Đến thời hạn thanh toán tiền thuê năm thứ 03 là ngày 13/02/2019, số tiền thuê là 110.000.000 đồng. Theo ông N, bà N1 thì trước ngày 13/02/2019 ông bà đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu vợ chồng anh T, chị T1 trả tiền theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng nhưng anh T, chị T1 không thanh toán. Phía anh T, chị T1 cho rằng do ông N, bà N1 muốn chấm dứt hợp đồng, nhưng không thỏa thuận bồi thường theo hợp đồng, nên đã cố tình gây khó khăn cho vợ chồng anh trả tiền thuê đất vào ngày 02/3/2019. Lý do ngày 02/3/2019 anh T, chị T1 mới đến trả tiền thuê đất cho ông N, bà N1 vì anh T, chị T1 cho rằng ông N, bà N1 đã đồng ý gia hạn cho anh chị được chậm trả tiền. Tuy nhiên, anh T, chị T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc được gia hạn chậm trả tiền theo Điều 8 của Hợp đồng. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm anh T, chị T1 đã cung cấp cho Tòa án các bản ghi âm, vi bằng do thừa phát lại lập mà theo anh chị có thể hiện việc hẹn trả tiền. Tuy nhiên, vi bằng do văn phòng thừa phát lại lập không thể hiện nội dung ông N, bà N1 gia hạn cho anh T, chị T1 được chậm trả tiền thuê đất và cũng không có nội dung anh T, chị T1 hẹn ngày cụ thể đến trả tiền cho ông N, bà N1 nên không có căn cứ xác định ông N, bà N1 đồng ý gia hạn cho anh T, chị T1 trả tiền thuê đất. Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử yêu cầu anh T, chị T1 cung cấp bản ghi âm do thừa phát lại đã chuyển hóa tHnh văn bản để xác định thời gian liên lạc giữa anh T với ông N liên quan đến thời hạn trả tiền năm 2019 nhưng anh T, chị T1 không cung cấp được vì không còn lưu giữ. Vì vậy, ông N, bà N1 cho rằng anh T, chị T1 vi phạm nghĩa

vụ trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ. Theo Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong T hợp sau đây: b, Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng..; 2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không Đ được mục đích của việc giao kết hợp đồng”. Tại Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ là “1. T hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng”.

Do anh T, chị T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông N, bà N1 yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 13/02/2017 giữa ông N, bà N1 và anh T, chị T1 là có căn cứ pháp luật.

Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Do đó anh T, chị T1 phải trả lại cho ông N, bà N1 quyền sử dụng 03 thửa đất số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 285m² tại Thôn MD, xã PM, huyện QV.

Về tài sản của vợ chồng anh T là nhà, ki ốt trên đất, lẽ ra anh T, chị T1 phải tháo dỡ tài sản nhưng do tài sản trên đất còn giá trị sử dụng nên để đảm bảo quyền lợi của các bên nên giao cho vợ chồng ông N được quyền sở hữu tài sản trên đất của vợ chồng anh T là nhà xưởng, ki ốt nhưng vợ chồng ông N phải trả cho vợ chồng anh T giá trị tài sản theo định giá là 433.977.000 đồng.

Xem xét yêu cầu bồi thường của ông N, bà N1 buộc anh T, chị T1 phải bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng theo điểm e mục 12.2 Điều 12 của hợp đồng. Như nhận định trên thì anh T, chị T1 không đưa ra được lý do chậm trả tiền là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu anh T, chị T1 phải bồi thường số tiền 500.000.000 đồng và đối trừ với số tiền 433.977.000 đồng giá trị tài sản trên đất do anh T, chị T1 xây dựng; nguyên đơn không yêu cầu vợ chồng anh T phải bồi thường số tiền còn lại. Xét thấy yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm.

Xem xét yêu cầu bồi thường của anh T, chị T1 buộc vợ chồng ông N phải bồi thường theo hợp đồng đã ký kết ở trên, do vi phạm hợp đồng là 2.602.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm anh T, chị T1 thay đổi yêu cầu buộc ông N và bà N1 phải bồi thường số tiền 800.000.000 đồng. Như đã nhận định về yếu tố lỗi trên thì anh T, chị T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán

theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng nên ông N, bà N1 có quyền hủy bỏ hợp đồng và do anh T, chị T1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc ông N bà N1 tự ý chấm dứt hợp đồng mà không có lý do nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố bồi thường của vợ chồng anh T, chị T1 là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm nhận định ông N, bà N1 được quyền thu tiền thuê ki ốt của vợ chồng chị H, vợ chồng chị O, vợ chồng chị H2 kể từ ngày 14/02/2019 đến nay là không phù hợp vì ông N, bà N1 không có yêu cầu anh T, chị T1 trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 13/02/2019. Đối với các hợp đồng thuê ki ốt của vợ chồng chị H đã nộp tiền thuê cho anh T, chị T1 đến ngày 12/6/2019, vợ chồng chị O đã nộp đến 30/4/2019 và vợ chồng chị H2 đã nộp đến hết năm 2019 nên bản án sơ thẩm nhận định và tuyên cho ông N, bà N1 được quyền thu tiền thuê ki ốt của vợ chồng chị H, chị O, chị H2 kể từ ngày 14/02/2019 cũng không phù hợp vì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp tiền cho anh T, chị T1. Tuy nhiên đến nay vợ chồng chị Nguyễn Thị H và vợ chồng chị Lê Thị H2 không thực hiện hợp đồng thuê nữa, còn vợ chồng chị Nguyễn Thị O thì chờ kết quả giải quyết của Tòa án mới tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông N, bà N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng chị Nguyễn Thị O được thực hiện tiếp nội dung hợp đồng thuê ki ốt như đã ký với vợ chồng anh T hoặc thỏa thuận với nhau lại về việc thuê ki ốt. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Về án phí: Anh T, chị T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, 157, 165, 226, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 321, 422, 423, 428, 481, 482, 500, 501 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị N1. Hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 13/02/2017 giữa ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị N1 với anh Triệu Đức T, chị Vũ Thị Thanh T1.

Buộc anh T, chị T1 phải trả lại cho ông N, bà N1 quyền sử dụng 03 thửa đất số 510, 511, 514, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 285m² tại Thôn MD, xã PM, huyện QV, tỉnh BN.

Giao cho ông N, bà N1 được quyền sở hữu tài sản trên đất của anh T, chị T1 là nH, ki ốt; vợ chồng ông N, bà N1 phải trả cho vợ chồng anh T chị T1 giá

trị tài sản theo định giá là 433.977.000 đồng. Ông N, bà N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng chị Nguyễn Thị O được thực hiện tiếp nội dung hợp đồng thuê ki ốt như đã ký với vợ chồng anh T, hoặc thỏa thuận với nhau lại về việc thuê ki ốt. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông N, bà N1. Buộc vợ chồng anh T, chị T1 phải bồi thường hợp đồng cho vợ chồng ông N bà N1 số tiền là 500.000.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ của các bên, anh T, chị T1 còn phải trả cho ông N, bà N1 số tiền 66.023.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N, bà N1 không buộc anh T, chị T1 phải trả số tiền 66.023.000 đồng.

Bác yêu cầu của anh T, chị T1 buộc ông N, bà N1 phải bồi thường do vi phạm hợp đồng với số tiền 800.000.000 đồng.

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Anh T, chị T1 phải chịu 5.000.000 đồng chi phí định giá. Xác nhận ông N, bà N1 đã nộp 5.000.000 đồng; anh T, chị T1 phải trả lại cho ông N, bà N1 số tiền 5.000.000 đồng.

3. Về án phí: Anh T, chị T1 phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận; anh T, chị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận anh T, chị T1 mỗi người đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002459 và 0002460 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi Hành án dân sự huyện QV).

Hoàn trả ông N, bà N1 11.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0855 ngày 17/12/2019 của Chi cục thi Hành án dân sự huyện QV.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các T 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

T 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 được thực hiện theo 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Đức Năm Nguyễn Tuyết Mai

Nguyễn Văn Tính

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện Quế Võ;
- Chi cục THADS huyện Quế Võ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Tính

