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

Bản án số: 36/2018/DS-PT
Ngày 8-10-2018
"V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền do vi phạm hợp đồng thuê đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Văn Bình
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Văn Hiên;
Ông Phan Tiến Dũng

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:*** Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 8 tháng 10 năm 2018, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2018 về việc *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền do vi phạm hợp đồng thuê đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS -ST ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Công N; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lương Minh D; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai (theo Giấy ủy quyền ngày 20 tháng 7 năm 2018).

2. Bị đơn: Ông Đặng Tấn T; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

3. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Đặng Tấn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Huỳnh Công N trình bày:

Ngày 18-1-2016, trên cơ sở quen biết và tin tưởng trong làm ăn nên ông Huỳnh Công N đồng ý ký kết Giấy sang nhượng quyền thuê đất đối với ông Đặng Tấn T để thuê các lô đất gồm lô A1 có diện tích 9.200m^2 và lô A2 có diện tích 8.340m^2 đều có vị trí tại hẻm 304 Q, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Giá

thuê đất là 100.000.000 đồng với thời hạn thuê đến ngày 16-11-2021. Thực hiện hợp đồng, ông N đã giao đủ số tiền đã thỏa thuận cho ông T và được ông T dẫn đến chỉ đất cho thuê. Tuy nhiên, khi ông N cho tiến hành dọn mặt bằng để bắt đầu canh tác trên đất thì bị Ủy ban nhân dân huyện K không cho triển khai và thông báo cả hai lô đất này được Nhà nước cho Doanh nghiệp tư nhân M thuê chứ ông Đặng Tấn T không phải là người được giao cho thuê đất và ông T không phải là chủ Doanh nghiệp này và cũng không có quyền cho thuê.

Ông N đã nhiều lần gặp và yêu cầu ông T phải trả lại số tiền đã giao nhưng ông T đều trốn tránh không chịu trả tiền. Vì vậy, ông N khởi kiện ra Tòa, yêu cầu ông T trả lại số tiền 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng thuê đất.

Bị đơn là ông Đặng Tấn T không đến Tòa án tham gia tố tụng nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS -ST ngày 18 tháng 5 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 290, 411, 425, 703, 713 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 24, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công N.

Buộc ông Đặng Tấn T phải trả cho ông Huỳnh Công N số tiền 100.000.000 đồng.

Về án phí: Buộc ông Đặng Tấn T phải nộp 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Công N số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002286, ngày 27-11-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án; thông báo quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 8-6-2018, bị đơn ông Đặng Tấn T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên vì không đưa Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 20-4-2017, tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là *"Giấy sang nhượng quyền thuê đất"* ngày 18-10-2016 và lời khai

của nguyên đơn thì bị đơn là ông Đặng Tấn T có nghĩa vụ giao lô đất A1 có diện tích 9.200m^2 và lô A2 có diện tích 8.340m^2, vị trí tại hẻm 304 Q, thị trấn K cho nguyên đơn thuê. Tuy nhiên, do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ này (xác minh hai lô đất trên là của doanh nghiệp tư nhân M thuê của Nhà nước chứ không phải là tài sản của bị đơn nên bị đơn không thể giao các lô đất này cho nguyên đơn được) nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại 100.000.000 đồng tiền cho thuê đất đã nhận của nguyên đơn

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn nhiều lần được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với lời khai và chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp cũng như các tài liệu đã thu thập được.

[2] Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn giao nộp cho Tòa án "Đơn trình bày" có nội dung *"Tôi và ông N cùng tham gia mua đấu giá tài sản gắn liền với đất của doanh nghiệp tư nhân Mỹ Thạnh (đất do DN M thuê của nhà nước đến năm 2021), do Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai kê biên và tổ chức bán đấu giá, ban đầu tôi là người trúng đấu giá, nhưng sau đó tôi thỏa thuận với ông N người trúng là ông N và ông N ký hợp đồng mua với công ty đấu giá...Sở dĩ có "Giấy sang nhượng quyền thuê đất" ngày 18-10-2016 mà ông N dùng để khởi kiện tôi là do ông N và tôi thỏa thuận rằng: vì tôi đã để cho ông N mua đấu giá, mà người trúng đấu giá sẽ có quyền liên hệ với nhà nước để được thuê đất tiếp tục, nên ông N sẽ trả cho tôi 100.000.000 đồng để tôi nhường lại quyền cho ông N liên hệ với nhà nước để được thuê hai thửa đất mà trên đó có tài sản mua đấu giá..."* đồng thời xuất trình *Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 10/2016/HĐMB/ĐD-CNGL ngày 7-9-2016 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản với ông Huỳnh Công N; Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 56/2016/HĐBĐG/ĐD-CNGL giữa cục thi hành án dân sự tỉnh Gian Lai với tổ chức bán đấu giá tài sản; Biên bản kê biên, xử lý tài sản do Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai lập ngày 22 tháng 5 năm 2012*. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy các tài liệu trên là các tình tiết mới được phát hiện, thu thập tại giai đoạn phúc thẩm, đương sự không biết và chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ để phản bác các tài liệu này. Qua xem xét các tài liệu mới này, thấy rằng cần phải đối chất giữa nguyên đơn và bị đơn để làm rõ các nội dung sau đây thì mới có thể xác định lý do nguyên đơn khởi kiện có đúng sự thật và có căn cứ hay không, cụ thể:

- Đối tượng mà các bên thỏa thuận là "sang nhượng quyền thuê đất". Vậy "sang nhượng quyền thuê đất" là gì? Có phải là sang nhượng quyền thuê lại các thửa đất trên đó có các tài sản mà ông N mua đấu giá theo *Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 10/2016/HĐMB/ĐD-CNGL ngày 7-9-2016* không?

- Tại sao trong *Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 10/2016/HĐMB/ĐD-CNGL ngày 7-9-2016* và *Biên bản kê biên, xử lý tài sản do Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai lập ngày 22 tháng 5 năm 2012* có ghi rõ quyền sử dụng đất là do doanh nghiệp tư nhân M thuê của nhà nước mà nguyên đơn vẫn nhận sang nhượng quyền thuê đất của bị đơn?

- Khi nhận sang nhượng quyền thuê đất "Giấy sang nhượng quyền thuê đất" ngày 18-1-2016 thì nguyên đơn có biết bị đơn có hay không có quyền cho thuê đất nêu trên không?

- Nghĩa vụ của bị đơn theo "Giấy sang nhượng quyền thuê đất" ngày 18-1-2016 là gì?

Do tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Huỳnh Công N vắng mặt, chỉ ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, nên những nội dung trên, không thể thực hiện bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[3] Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2014/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Đặng Tấn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Đặng Tấn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002645 ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện Đ;*
- *VKSND huyện Đ;*
- *Chi cục THA dân sự huyện Đ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

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

(đã ký)

Võ Văn Bình