

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 04/2019/DS-PT
Ngày 30/01/2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
và hợp đồng chuyển nhượng
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 Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Ông Lê Văn Thăng
Ông Vũ Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐN,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh ĐN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2014/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2014 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2014/DS-ST ngày 20/3/2014 của Tòa án nhân dân thành phố BH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2018/QĐXX-PT ngày 25 tháng 12 năm 2018, quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: M1/22/20, KP5, phường TP, TP BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Lê Huy H, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Ấp 1, xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2012).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Nguyễn Văn C – Đoàn luật sư tỉnh ĐN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: M1/22/20, KP5, phường TP, TP. BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Lê Huy H, sinh năm: 1982 Trú tại: ấp 1, xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2012).

2. Ông Trương Trọng H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960. Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Nguyễn Văn C– Đoàn luật sư tỉnh ĐN.

3. Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1978.

Địa chỉ: xã ĐS, huyện GCT, tỉnh TG.

4. Anh Trương Trọng T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp của anh T: Chị Trương Thị Đắc Quỳnh A, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN (Văn bản ngày 04/4/2018 (BL525)

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị L, bà Nguyễn Thị N và ông Trương Trọng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn - bà Ngô Thị L, do ông Lê Huy H đại diện, trình bày:

Năm 2005, bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 6,9m, dài hết đất của ông Trương Trọng H và bà Nguyễn Thị N tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH với giá 356.000.000đ. Hai bên lập giấy tay mua bán ngày 25/01/2005, không có công chứng chứng thực. Ngay khi ông H, bà N viết giấy bán đất, bà L đã trả đủ tiền.

Mặc dù giấy chuyển nhượng đất không ghi tài sản trên đất, nhưng mặt sau giấy bán đất có ghi bà L sau này đồng ý cho thuê nhà. Vì vậy, bà L xác định trên phần đất bà N ông H chuyển nhượng cho bà L có các công trình xây dựng gồm: 01 căn nhà cấu trúc kèo cây, xà gỗ gỗ, khung thép, mái tole, trần xốp, tường xây, khu vệ sinh và bếp, 01 phòng nghỉ, nhà để xe và quây tiếp tân. Đến nay những tài sản này vẫn tồn tại, người thuê mặt bằng của bà N là ông Tr chỉ sơn lại và không làm thêm gì.

Khi chuyển nhượng, ông H, bà N có nói nguồn gốc đất là của gia tộc để lại và giao cho bà L biên bản họp hội đồng gia tộc, biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất. Bà N đã giao đất và nhà cho bà L quản lý sử dụng.

Sau khi chuyển nhượng xong, bà N muốn thuê lại mặt bằng (nhà đất), bà L đồng ý. Ngày 01/01/2007, bà L và bà N ký hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng không công chứng, chứng thực. Thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 2.000.000đ/tháng. Khi ký hợp đồng thuê mặt bằng thì chỉ có một mình bà N ký với bà L. Bà N đã trả tiền thuê mặt bằng được 18 tháng (có tháng đóng có tháng không), đến tháng 11/2009 thì ngưng không đóng tiền thuê nữa. Bà đã yêu cầu trả tiền thuê, nhưng bà N không trả.

Nay bà L khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng vì đã hết thời hạn thuê và bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Bà L yêu cầu bà N trả số tiền thuê mặt bằng còn lại tính đến ngày xét xử (sau khi đã trừ 18 tháng tiền thuê bà L đã nhận), tổng cộng 125.267.300đ và trả lại quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho bà.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà N, bà L không đồng ý vì:

Ngày 25/01/2005 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 47/1 khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN (thửa đất số 5 tờ bản đồ số 42), nhưng đến tháng 3/2013 bà N mới khởi kiện là đã hết thời hiệu. Hơn nữa bà L đã trả đủ tiền mua đất, bà N và ông H đã bàn giao nhà, đất cho bà L quản lý và sử dụng. Từ ngày 25/01/2005 đến 01/01/2007 bà L mới cho bà N thuê nhà đất kinh doanh buôn bán.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN là của gia tộc giao lại cho vợ chồng bà sử dụng. Vợ chồng bà mới đi đăng ký kê khai năm 1999 (thửa 05, tờ bản đồ số 42, phường TN), nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do đất quy hoạch. Đến năm 2005, do thiếu nợ của bà L 100.000.000đ, không có khả năng thanh toán, nên ngày 25/01/2006 vợ chồng bà và bà L thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất trên với giá 356.000.000đ và ký hợp đồng đặt cọc, bà L đưa thêm 40.000.000đ cộng 100.000.000đ tiền nợ thành 140.000.000đ tiền cọc. Đến ngày 20/8/2006, bà L mới trả hết tiền chuyển nhượng đất và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ghi lùi ngày là 15/5/2005. Hợp đồng chuyển nhượng lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Khi chuyển nhượng các bên có thỏa thuận miệng, bà L sẽ cho vợ chồng bà chuộc lại phần đất trên khi có tiền. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2012, bà khai thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15/5/2006 là do nhầm lẫn, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là 20/8/2006.

Khi chuyển nhượng đất, bà có nói rõ là đất của gia tộc giao cho vợ chồng bà sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất quy hoạch. Diện tích đất chuyển nhượng cho bà L là 6,9m ngang, dài khoảng 12 đến 14m, phía sau có căn nhà của vợ chồng bà N ở.

Đến ngày 01/01/2007, bà N thuê lại diện tích đất trên để kinh doanh vật liệu xây dựng. Khi thuê chỉ có bà và bà L ký hợp đồng, không có công chứng, chứng thực. Thời gian thuê là 05 năm, giá 2.000.000đ/tháng. Vợ chồng bà đã trả

tiền thuê từ tháng 01/2007 đến tháng 11/2009 thì ngưng, hàng tháng đóng tiền thuê thì bà L có ký xác nhận. Đến tháng 12/2009 bà N không đóng tiền thuê, do bà yêu cầu bà L cho chuộc lại đất nhưng bà L không đồng ý. Các bên chỉ nói miệng nhưng bà không có chứng cứ gì và cũng không có khiếu kiện đến cơ quan nào.

Trước khi thuê mặt bằng, trên đất có một căn chòi bằng tôn và cây. Sau khi thuê bà N có xây dựng thêm một quầy nấu ăn, cán nền, nhưng bà không yêu cầu bà L, ông S phải thanh toán cho bà những giá trị tài sản bà đã xây dựng thêm ở trên diện tích đất thuê.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng yêu cầu vợ chồng bà trả lại mặt bằng thuê tại 47/1 khóm 1, phường TN, TP. BH và thanh toán tiền thuê nhà còn lại thì bà N không đồng ý. Vì hai bên đã có thỏa thuận miệng là bà L sẽ trả lại đất chuyển nhượng và bà sẽ trả lại lại tiền chuyển nhượng là 356.000.000đ cho bà L.

Bà N có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên vì việc mua bán chỉ lập giấy tay và chỉ là biện pháp bảo đảm cho số tiền vay, nên giao dịch này vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn S, do anh Lê Huy H đại diện, trình bày:

Bà L và ông S là vợ chồng, ông S TN lời khai của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Trọng H, do bà Nguyễn Thị N đại diện, trình bày:

Ông H là chồng bà N và TN lời khai của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trọng T, trình bày:

Anh T là con ruột của ông H, bà N. Anh biết trước đây cha mẹ anh có vay tiền của bà L, do không có tiền trả nên bà L đã buộc cha mẹ anh viết giấy tay bán đất, việc này anh không được chứng kiến mà chỉ nghe kể lại. Từ trước đến nay gia đình anh vẫn quản lý và sử dụng căn nhà trên, không giao cho bà L. Hiện anh đang ở cùng cha mẹ tại căn nhà có tranh chấp nhưng anh không có kiến gì về việc tranh chấp này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn Tr, trình bày:

Ông Tr và bà N có ký hợp đồng thuê mặt bằng tại 47/1 khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN vào ngày 05/9/2009, giá thuê là 2.400.000đ/tháng, ông đã trả đủ tiền cho bà N hàng tháng.

Sau khi thuê mặt bằng của bà N, ông Tr sửa sang thành quán ăn LC và xây khu vệ sinh tại quán ăn, tổng số tiền đầu tư là hơn một trăm triệu. Tại bản tự khai ngày 01/3/2014, ông Tr đề nghị không giải quyết vấn đề tài sản của ông trong vụ án này. Sau này nếu cần, ông Tr sẽ yêu cầu giải quyết bằng một tranh chấp khác.

Tại bản án số 20/2014/DS-ST ngày 20/3/2014, Tòa án nhân dân thành phố BH áp dụng các Điều 124, 127, 134, 137, 697, 698, 699, 703, 704, 713 Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật đất đai; điểm b khoản 1 Điều 119 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về đòi lại tiền thuê và trả lại mặt bằng tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, phường TN (địa chỉ: 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN).

Tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 01/01/2007 giữa bà Ngô Thị L và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42 (địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/5/2005 giữa bà Ngô Thị L, ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N, ông Trương Trọng H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trương Trọng H phải thanh toán cho bà Ngô Thị L và ông Trần Văn S số tiền 1.380.052.000đ.

Tách việc giải quyết đối với hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông Tr và bà N bằng vụ kiện dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/3/2014, bà Ngô Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu buộc bị đơn trả lại nhà đất cho bà và trả nốt tiền thuê mặt bằng; đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với phản tố của bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 03/4/2014, bà Nguyễn Thị N, ông Trương Trọng H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tính lại giá đất bồi thường theo giá đất nông nghiệp và buộc bà L trả lại tiền thuê đất đã nhận.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, ông H, trình bày:

Thực chất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che giấu giao dịch vay tài sản giữa hai bên, nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc này. Tuy nhiên trong các giấy chuyển nhượng và giấy nhận tiền cọc có sự mâu thuẫn về thời gian. Việc trả tiền thuê đất của bị đơn cho nguyên đơn thực chất là trả tiền lãi hàng tháng. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là đúng, nhưng việc áp giá đất để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không chính xác. Đề nghị cấp phúc thẩm áp giá theo giá đất quy hoạch vì chứng cứ thể hiện đất này nằm trong quy hoạch đất ở dự án. Do Hợp đồng chuyển

nhượng vô hiệu, nên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng vô hiệu, đề nghị buộc bà L trả lại bà N 70.000.000đ tiền thuê đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về kháng cáo của các đương sự: Cấp sơ thẩm nhận định và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ vì hình thức và nội dung của hợp đồng đều vi phạm quy định của pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên Hợp đồng thuê mặt bằng cũng vô hiệu theo. Việc áp giá đất để tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại cấp phúc thẩm cả hai đương sự đều yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Thế Hệ Mới thẩm định đối với tài sản tranh chấp, nên kết quả này được áp dụng để tính thiệt hại. Theo chứng thư thẩm định thì giá đất thổ cư là 35.580.000đ/1m², giá đất nông nghiệp là 17.930.000đ/1m². Hiện diện tích của thửa 05 được kê khai là 381m², nhưng chưa được cấp quyền sử dụng. Theo công văn của cơ quan có thẩm quyền, thì hạn mức đất thổ cư của thửa 05 khi được cấp chủ quyền là 200m², chiếm 52,4% trong tổng diện tích đất kê khai 381m². Vụ án này các đương sự tranh chấp một phần của thửa 05 là 213,3m², nên đề nghị áp giá đất ở đô thị (ODT) là 213,3m² x 52,4% = 111,7m² x 35.580.000đ/1m² = 3.974.286.000đ; đất nông nghiệp là 213,3m² - 111,7m² = 101,6m² x 17.930.000đ/1m² = 1.821.688.000đ. Tổng cộng giá đất tranh chấp là 3.974.286.000đ + 1.821.688.000đ = 5.795.974.000đ - 350.000.000đ (tiền đất đã thanh toán cho nhau) = 5.445.974.000đ là tiền để tính bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và mỗi bên đương sự phải chịu ½ thiệt hại tương đương lỗi của mình là 2.722.987.000đ. Như vậy, bà N, ông H phải thanh toán cho bà L ông S là 350.000.000đ + 2.722.987.000đ = 3.072.987.000đ. Án phí sơ thẩm, đề nghị buộc bị đơn chịu án phí trên số tiền bồi thường thiệt hại bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Xét kháng cáo của bà L đề nghị áp dụng thời hiệu đối với phần tố của bà N về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

Theo lời khai của bà L và “Giấy bán đất” có chữ ký của bà N, ông H thì ngày 15/5/2005, bà L Nhận chuyển nhượng của ông H, bà N phần đất có chiều ngang 6,9m, chiều dài hết đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP BH với giá 350.000.000đ (BL185). Trong khi đó, “Giấy nhận tiền cọc” thể hiện, ngày 25/01/2006, bà L mới giao cho bà N, ông H số tiền 140.000.000đ đặt cọc (BL181). Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 3 tháng bà L sẽ trả hết số tiền còn lại và bà N, ông H sẽ làm giấy bán đất. Ngoài ra, ngày 20/7/2006, bà L còn lập

một văn bản cam kết đến ngày 20 tây sẽ trả đủ cho bà N, ông H 6.000.000đ còn thiếu (BL183).

Như vậy, việc bà N khai, đến ngày 20/8/2006 bà L mới trả hết tiền theo thỏa thuận và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ghi lùi ngày là 15/5/2005 là có cơ sở.

Theo nội dung ghi chú kèm theo “Giấy nhận tiền cọc” và “Giấy bán đất” thì sau khi thanh toán hết tiền và làm giấy bán đất, bà L sẽ cho bà N, ông H thuê lại thửa đất trong thời gian 05 năm. Trong thời gian cho thuê lại đất, phía bà L phải giữ kín việc mua bán đất, phía bà N phải trả tiền thuê đúng vào đầu tháng. Hai bên không thỏa thuận việc bà N, ông H chuộc lại đất.

Ngày 01/01/2007, bà N ký hợp đồng thuê của bà L “Mặt bằng” tại số 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH. Theo hợp đồng thì tài sản thuê gồm đất và nhà tôn, vách tôn, khung cây để phía bà N kinh doanh. Bà N thừa nhận, bà đã trả tiền thuê cho bà L từ tháng 01/2007 đến tháng 11/2009, sau đó không trả nữa để yêu cầu chuộc lại đất.

Do đó, có thể xác định, ngày 20/8/2006, bà N, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, thành phố BH là có thật. Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5289/2013 ngày 13/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ĐN– Chi nhánh BH thì đất có diện tích 213,3m² và là một phần thửa số 5, tờ bản đồ 42, phường TN. Bà L đã trả đủ tiền và bà N, ông H đã giao đất. Sau khi chuyển nhượng, từ ngày 01/01/2007, bà N thuê lại diện tích đất trên của bà L để kinh doanh với giá 2.000.000đ/tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất, từ tháng 12/2009, bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền, vì vậy, ngày 29/8/2011, bà L khởi kiện bà N yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp.

Ngày 18/01/2013, bà N có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà L vì cho rằng việc mua bán chỉ lập giấy tay và chỉ là biện pháp bảo đảm cho số tiền vay nên giao dịch vô hiệu.

Theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện đối với các tranh chấp về hợp đồng là 02 năm kể từ thời điểm người khởi kiện biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Như vậy, trong vụ án này, việc khởi kiện của bà L về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc trường hợp vẫn còn thời hiệu (tháng 12/2009 bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền, ngày 29/8/2011 bà L khởi kiện là còn trong thời hiệu 2 năm); việc phản tố của bà N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện vì ngày 20/8/2006 hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng, nhưng đến ngày 18/01/2013 bà N mới khởi kiện là đã quá thời hạn 02 năm.

Ngoài khởi kiện bà N tại tòa án (do bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất), bà L không hề thông tin việc chuyển nhượng cũng như cho thuê lại đất giữa hai bên cho bất cứ ai. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ngày bà L kiện bà N là

ngày bà L xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, từ đó, việc phản tố của bà N vẫn còn thời hiệu là không có căn cứ. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về áp dụng thời hiệu, sửa bản án dân sự sơ thẩm, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Xét kháng cáo của bà L yêu cầu trả nốt tiền thuê đất

Như đã phân tích trên, ngày 01/01/2007, bà N ký hợp đồng thuê của bà L “Mặt bằng” tại số 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH. Theo quy định tại Điều 128 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất phải nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà L với bà N chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và không đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng này vô hiệu, cần tuyên hủy. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Do đó, trong vụ án này, bà L phải trả lại cho bà N số tiền cho thuê đất đã nhận từ tháng 01/2007 đến tháng 11/2009 là $(2.000.000đ \times 35 \text{ tháng}) = 70.000.000đ$. Phía bà N, ông H, anh T và anh Tr phải trả lại cho bà L diện tích đất cùng tài sản trên đất đã thuê. Thiệt hại xảy ra trong vụ án này được xác định tương đương số tiền thuê mỗi tháng 2.000.000đ mà bà L không được hưởng trong thời gian từ tháng 12/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/3/2014 (làm tròn thành 63 tháng), tổng cộng 126.000.000đ. Hợp đồng thuê đất bị vô hiệu có lỗi của cả hai bên, mức độ lỗi là ngang nhau, nên mỗi bên phải chịu một nửa là 63.000.000đ. Bà N phải bồi thường cho bà L khoản thiệt hại này.

Đối với tài sản trên đất, bà N và ông Tr trình bày có đầu tư tạo lập thêm tài sản trên đất nhưng không yêu cầu, nên tòa án không xem xét giải quyết.

Qua phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà N; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Buộc bà L trả cho bà N số tiền cho thuê đất đã nhận của bà N là 70.000.000đ. Buộc bà N bồi thường cho bà L số tiền thiệt hại trong hợp đồng thuê đất số tiền là 63.000.000đ. Sau khi khấu trừ, bà L phải thanh toán cho bà N số tiền 7.000.000đ.

Buộc bà N, ông H, anh T và anh Tr trả lại cho bà L diện tích 213,3m² đất cùng tài sản trên đất đã thuê. Diện tích đất này là một phần của thửa số 5, tờ bản đồ 42, phường TN TP. BH (ranh mốc, kích thước, tọa độ khu đất có Bản đồ hiện trạng khu đất số 5289/2013 ngày 13/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ĐN– Chi nhánh BH kèm theo).

Về án phí sơ thẩm: Bà L phải chịu 350.000đ án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho bà N.

Bà N phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” của bà L được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Bà L phải chịu chi phí đo đạc, chi phí Thẩm định giá lần 1 là: 13.525.000đ và $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định giá lần 3 là: 12.908.340đ (25.816.680đ :2), tổng cộng: 26.433.340đ (đã nộp xong).

Bà N phải chịu chi phí Thẩm định giá lần 2 là: 10.000.000đ và $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định giá lần 3 là: 12.908.340đ (25.816.680đ :2), tổng cộng: 22.908.340đ.

Bà N đã nộp 10.000.000đ chi phí thẩm định giá lần 2; còn chi phí thẩm định giá lần 3 do bà L tạm nộp, nên bà N phải thanh toán lại cho bà L 12.908.340 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 308; Điều 309; 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Thị L. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Trương Trọng H.

Căn cứ Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011), Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 128 Luật đất đai năm 2003, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

-Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Ngô Thị L.

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 01/01/2007 giữa bà Ngô Thị L và bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN.

Buộc bà Ngô Thị L trả lại cho bà N số tiền cho thuê đất đã nhận là 70.000.000đ. Buộc bà Nguyễn Thị N bồi thường thiệt hại cho bà Ngô Thị L số tiền là 63.000.000đ. Sau khi khấu trừ, bà Ngô Thị L còn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán hết số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Trương Trọng H, anh Trương Trọng T và anh Trần Văn Tr trả lại cho bà Ngô Thị L diện tích đất 213,3m² thuộc một phần của thửa số 05, tờ bản đồ 42, phường TN, TP. BH cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: quán ăn, khu vệ sinh + bếp, phòng nghỉ, nhà để xe + quầy tiếp tân (diện tích, kết cấu theo chứng thư Thẩm định giá số 33/CT-THM ngày 21 tháng 01 năm 2016 của Công ty cổ phần Thẩm định giá THM). Vị trí và tứ cận đất được giới hạn bởi các mốc: 2, 3, 4, 16, 9, 10, 11, 12, 17, 2 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5289/2013 ngày 13/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ĐN– Chi nhánh BH).

Quá trình quản lý, sử dụng đất, bà Ngô Thị L phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về đất đai.

- Về án phí:

Bà L phải chịu 350.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.250.000đ và tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng (theo các biên lai thu số 009327 ngày 03/10/2011 và số 003516 ngày 10/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH) được trừ vào án phí bà L phải chịu. Hoàn trả bà L 1.100.000đ còn dư.

Bà N phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” của bà L được chấp nhận. Bà N, ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 10.000.000đ và tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000đ bà N đã nộp (theo biên lai thu số 05023 ngày 20/3/2013 và Biên lai thu số 006242 ngày 08/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH) được trừ vào án phí bà N phải chịu. Hoàn trả bà N 10.000.000đ còn dư.

- Về chi phí tố tụng khác: Bà L phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá là 26.433.340đ (đã nộp xong).

Bà N phải chịu chi phí Thẩm định giá là: 22.908.340đ.

Do bà N mới nộp 10.000.000đ chi phí thẩm định giá lần 2, nên bà N phải thanh toán lại cho bà L 12.908.340đ chi phí thẩm định giá lần 3.

Trường 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, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh DN;
- VKSND TP. BH;
- TAND TP. BH;
- Chi cục THADS TP. BH;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu

