TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **157**/2017/DS-PT
Ngày: 13-10-2017
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 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 **Nguyễn Công Sự**
Bà **Phan Thị Thu Hương**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Phạm Ngọc Quyền** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai***: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 10 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2017/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 376/QĐ-PT ngày 29/9/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1955.
Địa chỉ: xã A, huyện LT, Đồng Nai.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Diệp H3g M, sinh năm 1957.
Địa chỉ: phường TĐ, Quận X, TP. Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà **Phạm Thị H1**, sinh năm 1975.
Địa chỉ: xã A, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bá Q, sinh năm 1987.
Địa chỉ: phường HN, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Khánh Thanh H2** – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông **Lê Đăng H3**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: phường TD, tp. B, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh **Nguyễn PH T**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: xã A, huyện LT, Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

***- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày*:**

Ngày 01/8/2010, bà H cho vợ chồng bà H1 thuê diện tích đất chiều ngang 05m, chiều dài 30m tại địa chỉ số 144B, khu 4, ấp 8, xã A, huyện LT, để kinh doanh nhôm kính, thời hạn 04 năm. Sau khi hết hạn hợp đồng vào ngày 01/8/2014, bà đã ủy quyền bằng miệng cho con trai là anh Nguyễn PH T làm đại diện ký lại hợp đồng với ông Lê Đăng H3 đối với diện tích đất nêu trên. Do thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (gọi tắt là QSD) đất nên hợp đồng thuê QSD đất không làm đúng thủ tục. Thời hạn của hợp đồng ký ngày 01/08/2014 (gọi tắt là HĐ 2014) là 03 năm, giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng cho năm đầu tiên, năm thứ hai sẽ tăng 12% so với năm đầu tiên.

Để mở rộng kinh doanh và kéo điện ba pha nên vợ chồng bà H1 yêu cầu bà H cùng thỏa thuận ký lại hợp đồng khác theo quy định, nên bà đồng ý. Bà H1 soạn sẵn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/9/2015 (gọi tắt là HĐ 2015) theo mẫu quy định do bà đứng tên bên cho thuê, bà H1 đứng tên bên thuê. HĐ 2015 dược Ủy ban nhân dân xã A chứng thực, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 3.000.000đ/tháng. QSD đất cho thuê trùng với diện tích đất đã cho thuê theo HĐ 2014 nhưng ghi rõ diện đất là 545,5m^2 thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 03, xã A, theo giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/7/2015 do bà đứng tên. HĐ 2015 chỉ thỏa thuận để bà H1 có cơ sở ký hợp đồng điện 3 pha nên chưa đăng ký thuê QSD đất và bà H1 cũng không đưa cho bà bản hợp đồng nào. Sau khi kéo được điện ba pha về kinh doanh, vợ chồng bà H1 không chịu làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng như thỏa thuận mà còn đầu tư nhiều máy móc để sản xuất nhôm kính và kinh doanh thêm các mặt hàng sắt và Inox. Việc mở rộng sản xuất, kinh doanh lần này là trái với mục đích khi xác lập hợp đồng và gây ô nhiễm môi trường.

Mặc dù cả hai hợp đồng được ký cùng một thửa đất nhưng trên thực tế các bên chỉ thực hiện HĐ 2014 và vợ chồng bà H1 đã thanh toán tiền thuê theo HĐ 2014 đến tháng 4/2017. Từ tháng 01/2017, mỗi tháng anh T nhận tiền thuê là 4.500.000 đồng, còn HĐ 2015 không thực hiện trên thực tế.

Do gia đình bà cần tiền để thanh toán nợ nần, chi tiêu sinh hoạt và phân chia tài sản trong gia đình nên cần phải bán thửa đất cho thuê. Vào ngày 21/11/2016, bà đã gửi thông báo cho vợ chồng bà H1 biết nếu có nhu cầu mua đất để tiếp tục kinh doanh thì bà sẽ ưu tiên sang nhượng, còn không thì bà sẽ sang nhượng cho người khác. Bà đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Do vợ chồng bà H1 không mua đất, đã vi phạm về mục đích khi xác lập hợp đồng và do nhu cấp thiết của gia đình nên bà yêu cầu như sau:

- Hủy hợp đồng thuê mặt bằng được xác lập ngày 01/8/2014 giữa anh Nguyễn PH T với ông Lê Đăng H3;

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/9/2015 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Phạm Thị H1.

- Yêu cầu vợ chồng bà H1, ông H3 phải di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất để trả lại diện tích đất thuê là 545,5m^2 thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 03, xã A, bà không bồi thường hay hỗ trợ khoản tiền nào.

- Bà H1 yêu cầu thực hiện hết thời hạn hợp đồng 2015, bà không đồng ý.

Tại pH1 tòa, bà H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu chấm dứt trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/8/2014, bà đồng ý nhận sử dụng một giếng khoan và thanh toán lại giá trị theo định giá.

***- Bị đơn bà Phạm Thị H1 trình bày*:**

Bà và ông Lê Đăng H3 là vợ chồng với nhau. Về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thuê QSD đất, nội dung hợp đồng thuê từ ngày 01/8/2014 trở về trước như bà H Trình bày là đúng.

Ngày 16/9/2015, tại UBND xã A, huyện LT, bà và bà Nguyễn Thị H đã ký kết lại hợp đồng thuê QSD đất mới đối với diện đất là 545,5m^2 thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 03, xã A, theo giấy chứng nhận cấp ngày 16/7/2015 do bà H đứng tên. Thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 3.000.000đ/tháng, quyền và nghĩa vụ của các bên được ghi rõ trong hợp đồng. HĐ 2015 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực nhưng chưa đăng ký thuê QSD đất và khi xác lập hợp đồng không thỏa thuận ai là người chịu trách nhiệm đăng ký. Căn cứ vào HĐ 2015, bà đã có đủ cơ sơ pháp lý để triển khai, mở rộng kinh doanh ngành nghề nhôm kính, đó là:

1. Cải tạo thêm mặt bằng để đặt máy cắt quy cách theo ý khách hàng;

2. Hợp đồng kéo điện 3 pha và khoan giếng lấy nước phục vụ gia công và sinh hoạt;

3. Làm khung nhà tiền chế để phục vụ kinh doanh và nơi ở.

Mọi chi phí đã đầu tư khoảng 2,1 tỷ đồng (có biên lai, chứng từ của từng hạng mục đầu tư). Nguồn vốn chủ yếu do vay của ngân hàng 70%, theo pH thức vay trả chậm.

Ngày 17/11/2016, bà H đến cửa hàng thông báo bà phải dọn mặt bằng và trả lại đất mà không nêu rõ lý do hay thỏa thuận gì như đã cam kết khi ký hợp đồng. Ngày 18/11/2016, bà H đến cửa hàng mượn lại HĐ 2015 để xem và xé nát bản hợp đồng này. Ngày 21/11/2016, bà H đến tuyên bố "Tới ngày 15/12/2016 có di dời hay không thì trả lời dứt khoát cho bà một lần cuối và đòi bồi thường bao nhiêu thì nói", bà không đồng ý vì thời gian quá ngắn bà không thể tìm thuê mặt bằng khác được. Sau đó, gia đình bà H đã nhiều lần đến cửa hàng dùng nhiều lời lẽ, hành vi đe dọa, xúc phạm vợ chồng bà. Sự việc này bà có báo cho công an khu vực đến giải quyết. Vì bà H đã không làm đúng với các điều được ghi trong HĐ 2015 nên bà đã làm đơn trình bày báo cho chính quyền địa pH để giải quyết. Ngày 29/11/2016, Ban ấp

8, xã A đã tổ chức hòa giải nhưng không thành do hai bên không thỏa thuận được thời hạn chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

Do bà H đơn pH chấm dứt hợp đồng mà không có thỏa thuận hoặc pháp luật quy định nên vợ chồng bà không đồng ý các yêu cầu của bà H. Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hết thời hạn của HĐ 2015, đến ngày 15/9/2020.

Tại pH1 tòa bà H1 khai, vợ chồng bà vẫn trả tiền thuê đất cho anh T theo HĐ 2014 đến tháng 4/2017. Trong năm 2017, mỗi tháng anh T nhận tiền thuê là 4.500.000 đồng, còn HĐ 2015 thực tế chưa thanh toán khoản tiền thuê nào. Bà H1 cho rằng chưa thẩm định giá hết tài sản mà vợ chồng bà đã đầu tư trên đất nhưng không yêu cầu thẩm định giá tài sản lại, bà đồng ý kết quả xem xét, thẩm tại chỗ.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng H3 trình bày*:**

Vào năm 2010, ông và vợ là bà H1 có thuê QSD đất của bà H để kinh doanh nhôm kính. Đến năm 2014, khi hết hạn hợp đồng, bà H nói muốn ký lại hợp đồng thì ký với anh Nguyễn PH T và bà đã cho ông T QSD đất đang cho thuê. Ngày 01/8/2014, anh Nguyễn PH T làm đại diện đã ký lại hợp đồng với ông đối với diện tích đất đang thuê. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông tiếp tục đầu tư, mở rộng địa điểm và quy mô kinh doanh. Do hợp đồng ký với anh T không đúng trình tự và tư cách pháp lý nên vào năm 2015, vợ chồng ông yêu cầu bà H ký lại hợp đồng khác. Ngày 16/9/2015, bà Nguyễn Thị H đã ký lại hợp đồng mới với bà Phạm Thị H1 cùng thửa đất cho thuê trước đó. Vì vậy, HĐ 2014 bị hủy vì không đủ tư cách pháp lý. Vợ chồng đã đầu tư, xây dựng trên đất thuê tài sản gồm:

1. Nhà xưởng diện tích khoảng 200m^2, kết cấu khung vòm sắt, mái tole, tường xây gạch cao 2m, trên dựng tole, nền bê tông và gạch men;

2. Một đồng hồ diện 3 pha, 01giếng khoan công nghiệp sâu khoảng 30m;

3. Máy móc phụ vụ cho việc gia công, lắp đặt nhôm kính gồm: 03 máy mài kính, 04 máy cắt nhôm (01 máy để phụ vụ công trình di dộng), 01 máy cắt sắt, 01 máy hàn sắt, 02 máy hàn Inox, 01 máy khoan bàn, 04 bình khí nén;

4. 01 máy lạnh hiệu Mitsubishi, 01 máy lạnh hiệu Aqua, 02 quạt treo trường và hệ thống dây điện dùng cho sinh hoạt và gia công nhôm kính;

5. Ngoài ra trên đất con chứa nhôm, kính, sắt, Inox và các vật liệu khác dùng vào việc gia công, lắp ráp nhôm, kính được xuất, nhập hàng ngày, biến động không liệt kê được.

Toàn bộ tài sản ông trình bày đã được liệt kê trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Ông thống nhất các lời khai khác và yêu cầu của bà H1 đã trình bày. Còn nếu hủy HĐ 2105 ông đề nghị giải quyết theo pháp luật, bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Trước đây ông cũng đồng ý tH lượng nhiều lần với bà H để hủy HĐ 2015 nhưng bà H không chịu các pH án bồi thường mà ông đưa ra nên nay ông không đồng ý tH lượng nữa.

Ngày 15/12/2016, ông H3 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Tại pH1 tòa ông H3 có mặt và đề nghị được tham gia pH1 tòa.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn PH T trình bày*:**

Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Hiêm. QSD đất cho thuê là tài sản chung của vha mẹ ông nhưng khi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất chỉ mình mẹ anh đứng tên. Việc ký kết HĐ 2014, HĐ 2015 thống nhất như lời trình bày của bà H.

Khi xác lập Hợp đồng năm 2015, vợ chồng bà H đã soạn sẵn và đưa cho mẹ anh ký vì ông bà có nhu cầu kéo điện 3 pha về sử dụng. Thực tế anh và bà H không có ý định cho thuê đất nữa khi hết thời hạn được ghi trong HĐ 2014 là ngày 01/8/2017 và gia đình anh cũng không nhận khoản tiền cho thuê nào theo HĐ 2015. Anh thống nhất các yêu cầu của bà H và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện LT đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc: "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất".

Chấm dứt trước thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01 tháng 8 năm 2014 giữa ông Nguyễn PH T với ông Lê Đăng H3.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16 tháng 9 năm 2015 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Phạm Thị H1 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị H1, ông Lê Đăng H3 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất thuê là 545,5m^2 thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 03, xã A, huyện LT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/7/2015 do bà H đứng tên.

Buộc bà H1, ông H3 phải di dời tài sản đã đầu, tư xây dựng trên đất gồm:

- Nhà Xưởng diện tích 198,39m^2, chất lượng còn lại 70%. Tài sản này được mô tả theo Chứng thư thẩm định giá số: 1099/TĐG-CT ngày 18 tháng 5 năm 2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá tỉnh Đồng Nai;
- Một đồng hồ diện 3 pha;
- 03 máy mài kính, 04 máy cắt nhôm, 01 máy cắt sắt, 01 máy hàn sắt, 02 máy hàn Inox, 01 máy khoan bàn, 04 bình khí nén;
- 01 máy lạnh hiệu Mitsubishi, 01 máy lạnh hiệu Aqua, 02 quạt treo trường và hệ thống dây điện dùng cho sinh hoạt và gia công nhôm kính;
- Các vật liệu nhôm, kính, sắt, Inox dùng vào việc gia công, lắp ráp nhôm, kính được xuất, nhập hàng ngày.

Toàn bộ tài sản đã được liệt kê trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2017 của Tòa án và sự thừa nhận của ông H3.

Bà H được sở hữu 01giếng khoan công nghiệp sâu khoảng 30m, đường kính ống ø 114mm có trên đất. Bà H phải thanh toán cho bà H1, ông H3 giá trị giếng khoan theo định giá là 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm ngàn).

Về án phí:

Ông Lê Đăng H3, bà Phạm Thị H1 phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H phải chịu 360.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số

009317 ngày 25 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT. Bà H còn phải nộp 160.000 đồng tiền án phí.

Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản:

Bà H1, ông H3 phải chịu 5.470.000 (năm triệu, bốn trăm, bảy mươi ngàn) đồng. Bà H đã nộp xong, bà H1, ông H3 phải H3 trả lại cho bà H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo đương sự.

Ngày 19/6/2017 bà H1, ông H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Về tố tụng: Theo sổ tạm trú của phía bị đơn thì ngoài bà H1 còn có 02 người khác cùng tạm trú trên đất thuê nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Về nội dung: Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của bà H và anh T để tuyên tuyên hợp đồng thuê đất năm 2015 vô hiệu là không có cơ sở, vì theo hợp đồng hai bên ký không có nội dung nào nói về kéo điện 3 pha, lời khai của bà H1, ông Đoàn cho rằng do hợp đồng ký năm 2014 không đúng quy định nên ký lại hợp đồng năm 2015 và chứng thực theo đúng quy định là hợp lý. Đối với nhận định của cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng thuê năm 2015 vô hiệu về hình thức do giả tạo (có giá thuê 3 triệu đồng/tháng thấp hơn hợp đồng thuê năm 2014 giá thuê 4 triệu đồng/tháng) là không có căn cứ vì sự chênh lệch giá này là do ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên khi ký hợp đồng. Do vậy phải thực hiện theo hợp đồng năm 2015.

Việc bị đơn không đăng ký thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo nhận định của cấp sơ thẩm là không có căn cứ vì theo hợp đồng thì việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất do phía nguyên đơn thực hiện. Mặt khác theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 đối với người cho thuê đất là cá nhân, hộ gia đình thì không bắt buộc phải đăng ký. Khi tuyên hợp đồng vô hiệu bản án sơ thẩm đã không xem xét yếu tố lỗi của các bên và thiệt hại xảy ra để xử lý hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo chứng cứ có trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định 02 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 01/8/2014 và ngày 16/9/2015 giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt trước thời hạn đối với hợp đồng ký ngày 01/8/2014, còn Hợp đồng ký ngày 16/9/2015 tuyên vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Đất tranh chấp trong hợp đồng thuê là của chung vợ chồng bà H nhưng không đưa chồng bà H tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại pH1 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H1, ông H3 làm trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Lê Đăng H3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông H3.

Về tư cách tham gia tố tụng: Theo lời khai anh T (con bà H) và bản khai của ông Hiêm (chồng bà H), xác định: Diện tích đất 545,5m^2 tại thửa số 361, tờ bản đồ số 03 xã A huyện LT là tài sản chung của ông Hiêm bà H, nhưng để một mình bà H đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Cấp sơ thẩm không đưa ông Hiêm tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện bà Phạm Thị H1 "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 545,5m^2 tại thửa số 361, tờ bản đồ số 03 xã A huyện LT, theo giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 16/7/2015 đứng tên bà Nguyễn Thị H – bút lục 53. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp và được bị đơn thừa nhận là hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 01/8/2014 giữa anh Nguyễn PH T (con bà H) với ông Lê Đăng H3 (chồng bà H1) – bút lục 12 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/9/2015 ký giữa bà Nguyễn Thị H với bà Phạm Thị H1 có chứng thực của Ủy ban xã A - bút lục 17.

Xét thấy, cả hai hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất này đều vô hiệu cả về hình thức và nội dung đó là: hợp đồng ngày 01/8/2014 ký giữa anh T với ông H3 không đúng về chủ thể, không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền; còn hợp đồng ngày 16/9/2015 ký giữa bà H với bà H1 tuy đã được điều chỉnh về chủ thể nhưng vẫn thiếu người đồng sử dụng đất là chồng bà H, không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và cả hai hợp đồng đều cho thuê sai mục đích sử dụng đất so với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà H. Cấp sơ thẩm nhận định cả hai hợp đồng vô hiệu nhưng lại tuyên chấm dứt hợp đồng 2014 và buộc bị đơn di dời tài sản có trên đất để trả đất cho nguyên đơn; còn hợp đồng năm 2015 cấp sơ thẩm cho rằng các bên đương sự không thực hiện trên thực tế nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nhận định và quyết định của cấp sơ thẩm đối với hai hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên là bất nhất và không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ: thực tế bà H đã cho vợ chồng bà H1 thuê đất từ năm 2010 và vợ chồng bà H đã đầu tư tài sản trên đất trong đó có những tài sản cố định như nhà xưởng, nhưng cấp sơ thẩm không thu thập ý kiến của cơ quan có thẩm quyền xác định đất cấp với mục đích trồng cây lâu năm thì đương sự có được phép xây dựng nhà xưởng hay không, để xem xét tài sản trên đất có được phép tồn tại hay không, từ đó đánh giá thiệt hại và tính toán bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, trong số các tài sản bị đơn đã đầu tư trên đất thì có hợp đồng điện 3 pha, cấp sơ thẩm buộc bị đơn

di dời, nhưng lại chưa thu thập hợp đồng, chưa làm rõ với cơ quan chuyên môn đã ký hợp đồng điện để xác định việc tháo dỡ, thẩm quyền tháo dỡ và thiệt hại khi tháo dỡ (nếu có) là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Từ phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của bà H1, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện LT do vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với kháng cáo của ông Lê Đăng H3, do ông H3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt coi như từ bỏ việc kháng cáo, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông H3.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Sung công quỹ nhà nước tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H3 đã nộp.

Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở, nên chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DSST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện LT.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện LT thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Đăng H3.

Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị H1 không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả bà H1 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006596 ngày 07/7/2017 của Thi hành án dân sự huyện LT.

Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H3 đã nộp theo biên lai thu số 006597 ngày 07/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LT.

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

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa**

Nguyễn Công Sự **Phan Thị Thu Hương** **Vũ Thị Thu**