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

Bản án số: 17/2024/DS-PT
Ngày 26-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản trên đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, giá trị tài sản xây dựng trên đất, tiền san lấp mặt bằng; yêu cầu bồi thường do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán: Ông Chu Long Kiếm

Bà Nguyễn Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2023/TLPT-DS về việc Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, giá trị tài sản xây dựng trên đất, tiền san lấp mặt bằng; yêu cầu bồi thường do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Vi Văn V, sinh năm 1972; có mặt.

2. Bà Chu Thị V, sinh năm 1971; có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu L, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

- *Bị đơn:* Anh Trần Minh C, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Vi Hồng N, sinh năm 2004; vắng mặt.

2. Chị Vi Thu H, sinh năm 2005; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu L, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Vi Hồng N, chị Vi Thu H: Ông Vi Văn V, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu L, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 05 tháng 6 năm 2023); có mặt.

3. Chị Linh Thị Đ, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người kháng cáo: Anh Trần Minh C, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Vi Văn V, bà Chu Thị V trình bày:

Gia đình ông bà có thửa đất số 349, tờ bản đồ số 80 cũ (nay là tờ bản đồ số 110 thị trấn Đ), diện tích 500,5m^2 tại thôn L, xã Q (nay là khu L, thị trấn Đ), huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CR508877 số vào sổ cấp GCN: CS-01646 mang tên hộ ông Vi Văn V, bà Chu Thị V ngày 07-5-2019, mục đích đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 29/5/2019 chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn diện tích 400m^2. Do không sử dụng hết diện tích được cấp nên Ông Vi Văn V có cho anh Trần Minh C thuê diện tích 200m^2 đất ở thuộc một phần thửa số 349, tờ bản đồ số 80 cũ nêu trên. Ông Vi Văn V và anh Trần Minh C có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (viết tắt là hợp đồng) và có chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn vào ngày 24/9/2020. Nội dung hợp đồng thể hiện: Ông Vi Văn V cho anh Trần Minh C thuê 200m^2 đất ở thuộc thửa số 349 (được sử dụng toàn bộ diện tích mặt đường). Mục đích thuê là để kinh doanh hàng ăn uống và bán rượu (Lưu ý: Không được kinh doanh các mặt hàng tạp hóa trùng với nhà Ông Vi Văn V hiện đang kinh doanh); thời hạn thuê 05 năm từ ngày 27/9/2020 đến 27/9/2025, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, 24.000.000 đồng/năm, thanh toán tiền thuê định kỳ vào ngày 27/9 hàng năm. Ngày 27/9/2020 anh Trần Minh C đã thanh toán cho Ông Vi Văn V 24.000.000 đồng tiền thuê đất của năm 2020 và đã xây dựng một số công trình trên đất. Tuy nhiên đến kỳ hạn năm tiếp theo là ngày 27/9/2021 và cho đến nay, anh Trần Minh C không thanh toán tiền thuê cho ông đúng thời hạn như trong hợp đồng đã ký kết giữa hai bên, ông bà có sang nhắc nhở, yêu cầu anh Trần Minh C nhiều lần nhưng anh Trần Minh C đã cố tình không thực hiện đúng theo hợp đồng, vi phạm điều khoản thanh toán trong hợp đồng, vi phạm

điều khoản về mục đích thuê đất trong hợp đồng. Mặt khác khi anh Trần Minh C thuê với mục đích kinh doanh hàng ăn uống và bán rượu nhưng anh Trần Minh C lại bán cả mặt hàng tạp hóa nước uống, cạnh tranh với gia đình ông bà.

Khi anh Trần Minh C xây dựng công trình trên thửa 350, ông bà không cho anh Trần Minh C xây dựng nhưng anh Trần Minh C tự ý xây dựng vào thửa đất 350 bên trong, do anh Trần Minh C đã sử dụng 258m^2 đất thực tế không nằm trong hợp đồng thuê nên Ông Vi Văn V đã làm đơn trình, đề nghị UBND thị trấn Đ giải quyết. Tuy nhiên sau đó ông không thấy chính quyền địa phương lập biên bản gì. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 giữa ông Vi Văn V và anh Trần Minh C, do anh Trần Minh C vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán và sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích đối với diện tích đất ông cho thuê tại thửa đất số 349 theo hợp đồng ngày 24/9/2020;

2. Buộc anh Trần Minh C di dời đi nơi khác tài sản, công trình đã xây dựng do anh Trần Minh C tạo dựng trên diện tích thực tế anh Trần Minh C sử dụng là 133,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 349 gồm diện tích 3,4m^2 bán mái trước nhà (trên bán mái có một biển quảng cáo kích thước 1mx3m) và 3,4m^2 nền láng vữa xi măng trước nhà; 01 cây sung; 130,3m^2 mặt nền có giải đá bây và bê tông, trong đó có ngõ bê tông diện tích 8,9m^2, để trả lại diện tích 133,7m^2 đất ở, thuộc một phần thửa đất số 349, tọa tại khu L, thị trấn Đ, huyện C cho hộ gia đình ông;

3. Yêu cầu anh Trần Minh C phải thanh toán số tiền thuê đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ ngày 27/9/2021 đến ngày 27/4/2023 số tiền là 38.000.000 đồng (mỗi tháng 2.000.000 đồng) cho vợ chồng ông;

4. Yêu cầu anh Trần Minh C phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ 24/9/2021 đến ngày khởi kiện 20/4/2023 số tiền là 24.000.000 đồng;

5. Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 66,3m^2 (nằm trong diện tích 200m^2 Ông Vi Văn V cho thuê) của thửa 349 do hiện hộ Ông Vi Văn V đang quản lý, sử dụng và tài sản trên đất có tường rào xây bằng gạch bê tông do Ông Vi Văn V xây có diện tích là 13,8m^2 và đối với diện tích 258m^2 đất của thửa 350 cùng tài sản công trình trên diện tích 258m^2 do không nằm trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020.

6. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh Trần Minh C yêu cầu ông bà phải thanh toán trả giá trị tiền san lấp mặt bằng làm tăng giá trị của đất đối với diện tích bị đơn thực tế sử dụng 133,7m^2 theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, giữa Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V và anh Trần Minh C đã tự nguyện thống nhất với nhau về giá trị tiền anh Trần Minh C đã san lấp mặt bằng làm tăng giá trị của đất là 8.000.000 đồng; Ông Vi Văn V và bà Chu Thị V yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định pháp luật.

7. Đối với các yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn: Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn anh Trần Minh C trình bày:

Năm 2020 anh thuê quyền sử dụng diện tích 200m^2 đất ở với ông Vi Văn V, sau khi thuê anh xây dựng ngôi nhà quây tấm tôn để làm quán kinh doanh trong đó có diện tích 258m^2 đất trồng cây hàng năm, thuộc một phần thửa đất 350 không nằm trong 200m^2 đất ở theo hợp đồng ký kết ngày 24/9/2020 giữa Ông Vi Văn V và anh là do Ông Vi Văn V chỉ cho anh xây dựng nên anh không biết khi xây dựng công trình ngôi nhà quây tấm tôn trên diện tích thửa đất 350. Lúc anh xây dựng năm 2020 không thấy chính quyền xuống có ý kiến gì; anh cũng không xin phép xây dựng với Ủy ban nhân dân thị trấn Đ. Với các nội dung Ông Vi Văn V trình bày nêu trên liên quan đến diện tích đất có công trình là do anh xây dựng nằm trong và nằm ngoài 200m^2 đất anh thuê với Ông Vi Văn V cùng các tài sản công trình là của anh làm trên đất như vợ chồng Ông Vi Văn V trình bày ở trên là đúng. Đối với 66,3m^2 đất ở và tài sản trên 66,3m^2 đất, nằm trong 200m^2 đất ở theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà anh đã thuê, hiện hộ gia đình Ông Vi Văn V sử dụng, anh không có ý kiến gì. Nay Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V khởi kiện anh, anh có ý kiến với các yêu cầu của nguyên đơn như sau:

1. Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất theo hợp đồng thuê: Anh nhất trí với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Anh nhất trí di dời tài sản trên đất theo hợp đồng thuê và nhất trí di dời tài sản, công trình trên diện tích đất thực tế anh đang sử dụng theo hợp đồng là 133,7m^2 đất ở; nhưng anh Trần Minh C yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V phải thanh toán trả cho anh tiền công trình tài sản trên diện tích anh đang thực tế sử dụng theo hợp đồng và theo giá trị tài sản công trình của Hội đồng định giá.

2. Về yêu cầu thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký giữa hai bên, từ ngày 27/9/2021 đến ngày 27/4/2023 với số tiền là 38.000.000 đồng, anh không nhất trí. Vì lỗi do quá trình anh kinh doanh tại đất anh thuê, Ông Vi Văn V sang chửi bới, treo gà chết, phun trừ cỏ; bà Chu Thị V vợ Ông Vi Văn V có hành động chửi bới tụt quần và bà Chu Thị V cùng con gái là Vi Hồng N sang quấy nhiễu dẫn đến anh kinh doanh hàng ăn uống và bán rượu mất khách, mất thu nhập không có tiền để trả tiền thuê đất nên đây là lỗi của gia đình Ông Vi Văn V không thực hiện đúng hợp đồng thuê đất.

3. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng từ 24/9/2021 đến ngày khởi kiện 20/4/2023 số tiền là 24.000.000 đồng, anh Trần Minh C cũng không đồng ý, với các lý như trên.

4. Đối với diện tích đất 66,3m^2 (nằm trong diện tích 200m^2 anh thuê theo hợp đồng) của thửa 349 hiện do hộ Ông Vi Văn V đang quản lý, sử dụng và tài sản trên đất có tường rào xây bằng cay bê tông do Vụ xây cuối năm 2021 có diện tích là 13,83m^2 và đối với diện tích 258m^2 đất của thửa 350 cùng tài sản công trình nhà quán diện tích 258m^2 do anh tạo lập không nằm trong hợp đồng

thuê đất ngày 24/9/2020, nay Ông Vi Văn V và bà Chu Thị V rút yêu cầu khởi kiện anh nhất trí.

5. Đối với yêu cầu phản tố của anh, anh giữ yêu cầu phản tố trong đơn phản tố của mình và anh yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu phản tố của anh theo diện tích 133,7m^2 đất thực tế mà anh đang sử dụng theo hợp đồng thuê, cụ thể:

Yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho anh Trần Minh C trong thời gian 05 năm anh thuê đất theo hợp đồng, với số tiền là 120.000.000 đồng. Vì lý do Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn kết thúc của hợp đồng và trong quá trình anh Trần Minh C và Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V đang thực hiện hợp đồng do Ông Vi Văn V và gia đình gây khó khăn cản trở anh kinh doanh với các lý do anh đã nêu trên, dẫn đến mất khách, mất thu nhập. Khi chưa xảy ra mâu thuẫn giữa hai bên thì anh kinh doanh hàng ăn uống và bán rượu đông khách, thu nhập mỗi tháng của cả hai vợ chồng anh là 15.000.000 đồng/ tháng, anh đã giao nộp dữ liệu điện tử là các video có hình ảnh ghi lại lúc đông khách làm chứng cứ, chứng minh.

Yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường giá trị tiền san lấp mặt bằng làm tăng giá trị của đất cho anh đối với diện tích thực tế anh sử dụng theo hợp đồng là 133,7m^2, với số tiền là 8.000.000 đồng. Do khi anh xây dựng công trình nhà quán, anh đã đổ đất làm nền đất như hiện nay đã được Tòa án xem xét thẩm định trong vụ án. Tại phiên tòa, anh Trần Minh C nhất trí thống nhất với Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V về giá trị tiền anh Trần Minh C đã san lấp mặt bằng làm tăng giá trị của đất là 8.000.000 đồng và anh Trần Minh C yêu cầu giải quyết yêu cầu này của anh theo quy định pháp luật.

Yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường thiệt hại cho anh do danh dự, nhân phẩm, uy tín và tinh thần của anh bị xâm hại với số tiền 100.000.000 đồng, cụ thể mỗi người bồi thường cho anh 50.000.000 đồng. Vì lỗi do Ông Vi Văn V sang chửi bới, treo gà chết, phun trừ cỏ gần vòi nước của anh trên thửa đất 350; bà Chu Thị V vợ Ông Vi Văn V có hành động chửi bới tụt quần đã làm ảnh hưởng đến danh dự, nhân phẩm, tinh thần của anh, anh đã giao nộp dữ liệu điện tử là các video có hình ảnh, âm thanh được anh trích xuất từ camera lắp tại quán của anh và trích xuất từ điện thoại của anh để làm căn cứ chứng minh.

Đối với yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất là 400.000.000 đồng, anh rút yêu cầu phản tố này và yêu cầu Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu phản tố đã rút.

Người làm chứng cho bị đơn anh Trần Minh C ông Phạm Xuân N trình bày: Năm 2020 ông có được anh Trần Minh C thuê thi công để làm mặt bằng tại khu đất anh Trần Minh C thuê là đúng.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 31/7/2023 và biên bản làm việc ngày 14/8/2023, thì trong diện tích 200m^2 đất ở Ông Vi

Văn V cho thuê có diện tích 66,3m^2 đất ở, thuộc một phần diện tích thửa đất 349 hiện nay Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V đang sử dụng, trên đất có 13,83m^2 tường rào xây bằng cay bê tông do Ông Vi Văn V xây cuối năm 2021 và diện tích 133,7m^2 đất ở, anh Trần Minh C sử dụng thực tế làm mặt tiền của ngôi nhà quây tấm tôn (nhà quán) để làm quán kinh doanh; trên 133,7m^2 đất ở có tài sản công trình của anh Trần Minh C tạo dựng gồm: diện tích 3,4m^2 bán mái trước nhà (trên bán mái có một biển quảng cáo kích thước 1mx3m) và 3,4m^2 nền láng vữa xi măng trước nhà; 01 cây sung; 130,3m^2 mặt nền có giải đá bây và bê tông, trong đó có ngõ bê tông diện tích 8,9m^2; diện tích 258m^2 công trình còn lại anh Trần Minh C xây năm 2020 trên diện tích 258m^2 đất trồng cây hàng năm, thuộc một phần thửa 350, tờ bản đồ số 80 xã Q (nay là tờ bản đồ 110 thị trấn Đ), đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vi Văn V và bà Chu Thị V vào ngày 20/11/2009 (vị trí thửa 350 ở phía trong và liền kề với thửa 349 Ông Vi Văn V cho anh Trần Minh C thuê).

Kết quả định giá xác định: Giá trị các công trình xây dựng trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên có giá 852.000 đồng/m^2. Tổng giá trị các công trình xây dựng trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên là 175.830.818,4 đồng (đã trừ khấu hao).

Người làm chứng trình bày:

Trưởng khu L, ông Vi Văn H: Ông làm Trưởng khu L từ tháng 6-2022. Nhà ông ở cách nhà anh Trần Minh C thuê khoảng 200m. Hiện nay anh Trần Minh C vẫn bán hàng ăn, còn bán các mặt hàng gì nhiều thì ông không biết, ông mua hàng tạp hóa thì ông mua quán nhà ông Vi Văn V. Tháng 4-2023 anh Trần Minh C được mở nhạc đám ma, ông Vi Văn V gọi ông ra nhắc nhở thì anh Trần Minh C không mở nữa. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Vi Văn V và anh Trần Minh C như thế nào ông không biết.

Ông Hoàng Văn B: Trước đây ông làm Trưởng thôn, Trưởng khu L, thị trấn Đ đến tháng 6-2022 mới thôi không làm. Việc anh Trần Minh C thuê quyền sử dụng đất ông Vi Văn V ông có biết nhưng không rõ cụ thể hợp đồng. Năm 2021 khi xảy ra mâu thuẫn anh Trần Minh C không trả tiền thuê đất, thì ông Vi Văn V có viết đơn gửi lên Ủy ban nhân dân thị trấn Đ. Ngày 08-01-2021 Ủy ban nhân dân thị trấn Đ có mời ông lên cùng hòa giải, kết quả giải quyết hòa giải thành và hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, hai bên có viết bản cam kết. Có lần ông Vi Văn V báo ông việc anh Trần Minh C mở nhạc đám ma, nhưng không vào lập biên bản. Lúc anh Trần Minh C dựng nhà ông không vào, vì không báo cáo gì thôn. Có việc ông Vi Văn V được chửi anh Trần Minh C, vì anh Trần Minh C bán trùng mặt hàng nước. Anh Trần Minh C có được bán nước ngọt nhưng không bày hàng mà để trong tủ. Sau khi ông Vi Văn V sang chửi thì không biết ông Trần Minh C còn bán tiếp không. Theo hợp đồng anh Trần Minh C chỉ được bán hàng ăn và bán rượu, còn ông Vi Văn V bán hàng tạp hóa gồm bánh, kẹo, nước ngọt, bia…nhưng anh Trần Minh C không thực hiện đúng hợp đồng nên ông Vi Văn V mới sang mở tủ kiểm tra tại quán anh Trần Minh C và thấy như trên. Ông được ông Vi Văn V báo giải quyết nên ông biết nhưng không

lập biên bản vụ việc anh Trần Minh C bán mặt hàng trùng mặt hàng nước ngọt với ông Vi Văn V. Không có việc ông Vi Văn V, bà Chu Thị V xúc phạm, lăng mạ… anh Trần Minh C. Trước 30-9-2021 ông Vi Văn V không có đơn với nội dung như anh Trần Minh C đã tự khai tại bản tự khai tại Tòa án.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Đ ông Hoàng Văn T cho biết: Ngày 24-9-2020 ông trực tiếp ký chứng thực hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở diện tích 200m2 giữa ông Vi Văn V và anh Trần Minh C. Anh Trần Minh C thuê đất ở để kinh doanh hàng ăn và bán rượu. Hiện nay anh Trần Minh C vẫn bán hàng ăn cho khách ô tô đường dài và người dân xung quanh; còn bán rượu hay bán hàng tạp hóa không ông không biết. Việc mâu thuẫn giữa ông Vi Văn V và anh Trần Minh C là do anh Trần Minh C không thực hiện việc trả tiền thuê theo hợp đồng đã ký cho ông Vi Văn V nên xảy ra tranh chấp hợp đồng. Anh Trần Minh C có một số đơn từ gửi Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, ngày 08-01/-2021 Ủy ban nhân dân thị trấn Đ không lập biên bản hòa giải mà hướng dẫn hai bên viết bản cam kết đề ngày 08-01-2021.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vi Văn V và bà Chu Thị V.

1.1. Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng: Công nhận sự thỏa thuận về chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký ngày 24/9/2020 giữa ông Vi Văn V và anh Trần Minh C và buộc anh Trần Minh C di dời đi nơi khác toàn bộ tài sản công trình xây dựng trên diện tích đất 133,7m^2 theo hợp đồng thuê.

1.2. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc anh Trần Minh C phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 27/9/2021 đến ngày 27/4/2023 cho hộ Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V là 38.000.000 đồng.

1.3. Về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng: Buộc anh Trần Minh C phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng từ 24/9/2021 đến ngày khởi kiện 20/4/2023 số tiền là 24.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền san lấp mặt bằng. Buộc các nguyên đơn Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường 8.000.000 đồng tiền bị đơn san lấp mặt bằng, đối với diện tích 133,7m^2 đất nêu tại mục 1.1.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số tiền 120.000.000 đồng; yêu cầu nguyên đơn bồi thường do danh dự, nhân phẩm và tinh thần bị xâm phạm với số tiền 100.000.000 đồng, mỗi nguyên đơn bồi thường 50.000.000 đồng

4. Đình chỉ giải quyết:

4.1. Đối với yêu cầu bị đơn anh Trần Minh C tháo dỡ tài sản, công trình trên phần diện tích 258 m2 do anh Trần Minh C tạo dựng trên một phần thửa đất số 350, tờ bản đồ số 110 thị trấn Đ của nguyên đơn ông Vi Văn V và Chu Thị V.

4.2. Đối với yêu cầu bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất là 400.000.000 đồng của bị đơn anh Trần Minh C.

4.3. Đối với diện tích đất 66,3m^2 (nằm trong diện tích 200m^2 của hợp đồng thuê) của thửa đất 349 và tài sản trên đất có tường rào xây bằng gạch bê tông do Vụ xây, có diện tích là 13,83m^2, hiện nay hộ Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V đang sử dụng và đối với diện tích 258m^2 đất của thửa đất 350, tờ bản đồ số 110 thị trấn Đ, tọa tại khu L, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, quyền khởi kiện lại, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định:

Bị đơn anh Trần Minh C kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

2. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn do vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, xác định án phí không đúng, áp dụng thiếu điều luật, tuyên không rõ ràng gây khó khăn cho việc thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn giữ nguyên nội dung kháng nghị; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình; có đương sự vắng mặt nhưng người được ủy quyền có mặt hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị

2.1. Xét kháng cáo của bị đơn anh Trần Minh C yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa bị đơn thay đổi kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm cho rằng bản án sơ thẩm đánh giá về vi phạm hợp đồng không đúng.

Xét thấy, việc giao kết, nội dung hợp đồng, tiền thuê đất các bên đều thừa nhận, anh Trần Minh C đã thanh toán tiền thuê năm 2020 và sử dụng đất kinh doanh. Quá trình thực hiện hợp đồng cuối năm 2020 hai bên xảy ra mâu thuẫn nhưng các bên đều không yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho đến khi anh Trần Minh C không thanh toán tiền thuê năm 2021, kể từ ngày 27/9/2021. Theo biên

bản xác minh với ông Hoàng Văn B, trưởng khu L xác định anh Trần Minh C bán bia, nước ngọt giống mặt hàng nhà Ông Vi Văn V. Như vậy bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, kinh doanh mặt hàng không đúng giao kết. Sau khi hai bên xảy ra mâu thuẫn, gia đình anh Trần Minh C vẫn kinh doanh trên đất thuê đến nay, nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất, bị đơn đồng ý, do đó bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các bên về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc anh Trần Minh C di dời tài sản trên đất và thanh toán số tiền thuê đất từ ngày 27/9/2021 đến thời điểm khởi kiện ngày 27/4/2023 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với số tiền 24.000.000 đồng, thấy nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định thiệt hại đối với diện tích đất cho thuê, tại phiên tòa Ông Vi Văn V cho rằng làm thiệt hại đến thửa 350, nhưng phần diện tích đất này không nằm trong hợp đồng thuê đất và quá trình giải quyết nguyên đơn đã rút yêu cầu đối với phần diện tích thuộc thửa 350. Mặt khác anh Trần Minh C san ủi đất tạo mặt bằng làm tăng giá trị đất, phía nguyên đơn cũng thừa nhận. Do đó bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 24.000.000đồng trên cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Anh Trần Minh C có lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán, kinh doanh mặt hàng không đúng giao kết nên Ông Vi Văn V đơn có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng được các bên thỏa thuận theo quy định khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê đất nên anh Trần Minh C yêu cầu Ông Vi Văn V bồi thường vì chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với số tiền 120.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu bồi thường làm tăng giá trị đất, khi thuê đất anh Trần Minh C san ủi tạo mặt bằng làm tăng giá trị đất, nguyên đơn thừa nhận, các bên thống nhất giá trị tiền san ủi làm tăng giá trị đất là 8.000.000 đồng, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc phía nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín và tinh thần bị xâm phạm, bị đơn anh Trần Minh C cho rằng Ông Vi Văn V có hành vi chửi bới, treo gà chết, phun thuốc trừ cỏ gần vòi nước làm cản trở kinh doanh; bà Chu Thị V có hành vi chửi bới, tụt quần làm ảnh hưởng đến danh dự, phân phẩm, tinh thần anh. Căn cứ các tài liệu xác minh, lời khai các bên thấy có việc Ông Vi Văn V treo gà, phun thuốc trừ sâu, bà Chu Thị V tụt quần nhưng trong khuôn viên sân nhà Ông Vi Văn V, không có căn cứ thể hiện cản trở việc kinh doanh của bị đơn và xúc phạm danh dự nhân phẩm như bị đơn trình bày. Mặt khác sự việc xảy ra cuối năm 2020 nhưng sau đó gia đình anh Trần Minh C vẫn kinh doanh đến khi nguyên đơn khởi kiện tháng 4/2023 và hiện nay vẫn

sống trên khu đất nên bị đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 100.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

2.2. Kháng nghị số 93/QĐ-VKS ngày 30/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng do có vi phạm cụ thể như sau:

Thứ nhất: Như nêu trên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng không cung cấp được căn cứ để xác định thiệt hại cụ thể và Tòa án cũng chưa yêu cầu nguyên đơn cung cấp, xác định hợp đồng giữa các bên chấm dứt không có thiệt hại xảy ra, do đó bản sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại với số tiền 24.000.000 đồng cho nguyên đơn là không đúng, vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ theo Điều 97, Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ hai: Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu các nguyên đơn bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số tiền là 120.000.000 đồng: bồi thường danh dự, nhân phẩm và tinh thần, uy tin bị xâm phạm số tiền 100.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm và tinh thần, uy tín bị xâm phạm và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch do không được chấp nhận là 11.000.000 đồng. Việc buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu về bồi thường do danh dự, nhân phẩm và tinh thần, uy tin bị xâm phạm là không đúng quy định, vi phạm điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có một số vi phạm sau: Theo nguyên tắc tự định đoạt, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình, tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đã thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ, tuy nhiên tại phần quyết định áp dụng pháp luật không căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự là thiếu sót. Tại mục 1.3 phần quyết định buộc anh Trần Minh C phải bồi thường thiệt hại số tiền 24.000.000 đồng nhưng không ghi rõ bồi thường cho ai là gây khó khăn khi thi hành án. Tại mục 6 phần quyết định bản án sơ thẩm tuyên Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 400.000đồng, nhưng không tuyên số tiền cụ thể của mỗi người phải chịu là khó khăn khi thi hành án.

Từ những nội dung trên thấy Bản án sơ thẩm có vi phạm, thiếu sót như nêu trên nhưng không vi phạm nghiêm trọng tố tụng dẫn đến phải hủy bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm có thể khắc phục được nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn;

sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn anh Trần Minh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định khoản 2 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa triệu tập hợp lệ vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên những người này đã có người đại diện theo ủy quyền. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Bị đơn tại đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thay đổi kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm đánh giá về vi phạm hợp đồng không đúng, xét thấy:

[3] Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 giữa ông Vi Văn V và anh Trần Minh C ký ngày 24/9/2020, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này, bị đơn tại cấp sơ thẩm cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 giữa nguyên đơn ông Vi Văn V và bị đơn anh Trần Minh C. Cấp sơ thẩm đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp.

[4] Bị đơn yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho bị đơn trong thời gian 05 năm anh thuê đất theo hợp đồng, với số tiền là 120.000.000 đồng; yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường giá trị tiền san lấp mặt bằng làm tăng giá trị của đất cho anh đối với diện tích thực tế anh sử dụng theo hợp đồng là 133,7m^2, với số tiền là 8.000.000 đồng; yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường thiệt hại cho anh do danh dự, nhân phẩm, uy tín và tinh thần bị xâm hại với số tiền 100.000.000 đồng, cụ thể mỗi người bồi thường cho anh 50.000.000 đồng; yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất là 400.000.000 đồng, nhận thấy:

[5] Đối với yêu cầu Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất là 400.000.000 đồng, tại cấp sơ thẩm bị đơn đã rút yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không kháng cáo nội dung này.

[6] Đối với yêu cầu bồi thường giá trị tiền san lấp mặt bằng làm tăng giá trị của đất cho bị đơn đối với diện tích thực tế anh sử dụng theo hợp đồng là 133,7m^2 số tiền là 8.000.000 đồng, khi thuê đất anh Trần Minh C đã san ủi tạo

mặt bằng làm tăng giá trị đất, nguyên đơn cũng thừa nhận, các bên thống nhất giá trị tiền san ủi làm tăng giá trị đất là 8.000.000 đồng, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc phía nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn là có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán trả giá trị công trình bị đơn đầu tư xây dựng trên đất đối với tài sản công trình buộc bị đơn di dời đi nơi khác, thấy rằng trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 hai bên không có thỏa thuận bên thuê đất có được xây dựng công trình trên đất và không có thỏa thuận trường hợp hai bên chấm dứt hợp đồng thì bên cho thuê có phải thanh toán trả giá trị tài sản công trình trên đất cho bên thuê đất, nguyên đơn cũng không đồng ý thanh toán trả giá trị tài sản công trình mà bị đơn phải di dời đi nơi khác, do vậy buộc bị đơn di dời tài sản công trình đi nơi khác như nêu trên và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc nguyên đơn Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V phải thanh toán giá trị tài sản công trình bị đơn đầu tư xây dựng trên đất buộc di dời nêu trên.

[8] Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với số tiền 120.000.000 đồng vì các nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn kết thúc của hợp đồng, trong quá trình đang thực hiện hợp đồng, Ông Vi Văn V và gia đình gây khó khăn cản trở kinh doanh dẫn đến mất khách, mất thu nhập nên phải bồi thường cho bị đơn số tiền 120.000.000 đồng. Tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/9/2020 các bên không có thỏa thuận cụ thể về bồi thường vi phạm hợp đồng, mặt khác yêu cầu chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ do bị đơn là người vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán, quá trình giải quyết vụ án các bên đều nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê đất nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường vì chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với số tiền 120.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Đối với việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm và tinh thần, uy tín bị xâm phạm với số tiền 100.000.000 đồng, mỗi nguyên đơn bồi thường 50.000.000 đồng vì bị đơn cho rằng lỗi do nguyên đơn Ông Vi Văn V sang nhà quán của bị đơn để chửi bới, treo gà chết, phun trừ cỏ gần vòi nước của bị đơn; bà Chu Thị V vợ Ông Vi Văn V có hành động chửi bới tụt quần làm ảnh hưởng đến danh dự nhân phẩm, tinh thần của anh. Tòa án đã tiến hành xác minh và phân tích các video dữ liệu điện tử do hai bên đương sự giao nộp; hình ảnh, âm thanh trích xuất từ camera do anh Trần Minh C cung cấp và lời khai của các bên, thì thấy Ông Vi Văn V có phun thuốc trừ cỏ trong vườn Ông Vi Văn V, hệ thống vòi nước của anh Trần Minh C nằm trong khuôn viên anh Trần Minh C dựng, téc nước anh Trần Minh C cao hơn mặt đất và được bảo quản kín nên không ảnh hưởng gì, từ khi anh Trần Minh C bán hàng tại địa điểm thuê đất của Ông Vi Văn V đến nay bản thân anh Trần Minh C và khách hàng anh Trần Minh C chưa có tài liệu, chứng cứ hay người nào bị ngộ độc do Ông Vi Văn V phun thuốc trừ sâu. Hình ảnh bà Chu Thị V tụt quần lộ phần nhạy cảm không đúng sự thật như anh Trần Minh C khai, trích xuất camera cho thấy bà Chu Thị V được tụt quần là ở sân nhà bà Chu Thị V, từ vị trí bà Chu Thị V

tụt quần đến nhà anh Trần Minh C là 30m. Việc chửi bới và treo gà như bị đơn đưa ra không có căn cứ để chấp nhận. Xét những file video hình ảnh anh Trần Minh C cung cấp không có thể hiện nội dung Ông Vi Văn V cản trở kinh doanh, bà Chu Thị V xúc phạm danh dự, nhân phẩm như anh Trần Minh C trình bày, cũng không có thiệt hại xảy ra. Hơn nữa bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng hai bên đã thỏa thuận và việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng được bị đơn chấp nhận và đảm bảo đúng sự thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định pháp luật nên nguyên đơn không vi phạm hợp đồng, không phát sinh nghĩa vụ bồi thường đối với bị đơn, sau khi sự việc xảy ra thì gia đình bị đơn vẫn kinh doanh đến khi nguyên đơn khởi kiện tháng 4/2023 và hiện nay vẫn sống trên khu đất. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bồi thường danh dự, nhân phẩm của bị đơn.

[10] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ tài sản, công trình đã xây dựng trên diện tích 133,7m^2 theo hợp đồng thuê, thấy rằng do chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa các bên, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời đi nơi khác toàn bộ tài sản công trình do bị đơn xây dựng để trả lại 133,7m^2 đất ở, thuộc một phần thửa đất số 349, tọa tại khu L, thị trấn Đ, huyện C cho hộ gia đình nguyên đơn là có căn cứ. Cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản công trình xây dựng trên diện tích đất đã thuê nêu trên, để trả lại 133,7m^2 đất ở, thuộc một phần thửa đất số 349, tọa tại khu L, thị trấn Đ, huyện C cho hộ gia đình nguyên đơn. Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn di dời "…3,4 m^2 nền sân lãng vừa xi măng…mặt nền có giải đá bây và bê tông, trong đó có ngõ bê tông có diện tích 8,9 m^2…" tại phiên tòa phúc thẩm đã làm rõ phần nền sân và mặt nền có giải đá bây và bê tông chính là phần bị đơn đã san ủi và cải tạo, dải bê tông và nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn 8.000.000 đồng trong đó đã có cả phần giải đá bây và bê tông, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải di dời cả phần giải đá bây và bê tông là không đúng, cấp phúc thẩm cần sửa lại nội dung này.

[11] Về yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê đất do vi phạm hợp đồng: Căn cứ tài liệu do các đương sự cung cấp, tài liệu do Tòa án xác minh thu thập được, có căn cứ xác định bị đơn thuê đất của nguyên đơn và xây dựng nhà lều quán để bán hàng, tranh chấp mâu thuẫn giữa các bên phát sinh từ cuối năm 2021 và nguyên nhân chính xuất phát từ việc bị đơn đã vi phạm hợp đồng về điều khoản thanh toán tiền thuê đất các năm tiếp theo, vi phạm thỏa thuận không được kinh doanh trùng mặt hàng với Ông Vi Văn V bán. Bị đơn đưa ra lý do cho rằng không thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn các năm tiếp theo là vì lỗi do quá trình kinh doanh Ông Vi Văn V đã sang chửi bới, treo gà chết, phun trừ cỏ; bà Chu Thị V vợ Ông Vi Văn V có hành động chửi bới, tụt quần và bà Chu Thị V cùng con gái là Vi Hồng N sang quấy nhiễu dẫn đến anh kinh doanh hàng ăn uống và bán rượu mất khách, nên anh không có thu nhập, không có tiền để trả tiền thuê đất các năm tiếp theo cho Ông Vi Văn V. Việc bị đơn cho rằng bị đơn không kinh doanh được nên không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn là không có căn cứ để cấp nhận. Đối với các lý do bị đơn đưa ra nhận thấy mặc dù phía

nguyên đơn có những hành vi phản cảm, tuy nhiên việc bị đơn thuê đất để kinh doanh có thu nhập hay không các bên không nêu điều kiện hay thỏa thuận với nhau trong hợp đồng liên quan đến việc thanh toán tiền thuê đất. Do đó, bị đơn vẫn phải thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký giữa các bên từ ngày 27/9/2021 với số tiền 38.000.000 đồng.

[12] Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng từ ngày 24/9/2021 đến ngày khởi kiện 20/4/2023 số tiền là 24.000.000 đồng, nhận thấy: Đối với tiền thuê đất hàng năm theo hợp đồng bị đơn buộc phải thanh toán cho nguyên đơn, quá trình thuê đất bị đơn cũng san lấp mặt bằng làm tăng giá trị đất và nguyên đơn phải bồi thường tiền làm tăng giá trị đất cho bị đơn, nguyên đơn cũng không kháng cáo nội dung này. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng không cung cấp được căn cứ để xác định thiệt hại cụ thể và Tòa án cũng chưa yêu cầu nguyên đơn cung cấp, xác định hợp đồng giữa các bên chấm dứt không có thiệt hại xảy ra. Do đó xác định nguyên đơn không có thiệt hại, bản sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại với số tiền 24.000.000 đồng cho nguyên đơn là không đúng, vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng bị đơn đã làm thiệt hại đến thửa 350, nhưng phần diện tích đất này không nằm trong hợp đồng thuê đất và quá trình giải quyết nguyên đơn đã rút yêu cầu đối với phần diện tích thuộc thửa 350 nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[13] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có một số vi phạm như sau:

[14] Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn, nhận thấy yêu cầu bồi thường 8.000.000đ tiền san lấp mặt bằng làm tăng giá trị đất và yêu cầu bồi thường danh sự, nhân phẩm là yêu cầu phản tố, còn các yêu cầu khác của bị đơn là yêu cầu bồi thường về vi phạm trong hợp đồng, không phải yêu cầu phản tố. Đối với yêu cầu bồi thường 8.000.000đ tiền san lấp mặt bằng bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí đối với nội dung này, đối với yêu cầu bồi thường danh dự nhân phẩm bị đơn không phải chịu án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, do đó cần trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp.

[15] Bản án sơ thẩm tuyên Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V phải chịu 400.000 đồng án phí có giá ngạch nhưng không tuyên số tiền cụ thể mỗi người phải chịu gây khó khăn thi hành án.

[16] Từ những nhận định trên nhận thấy Bản án sơ thẩm có vi phạm, thiếu sót, tuy nhiên không vi phạm nghiêm trọng tố tụng dẫn đến phải hủy bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm có thể khắc phục được nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.

[17] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[18] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3, 6, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; các khoản 1 Điều 147; Điều 150; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229; khoản 2 Điều 244; các Điều 266, 271, 272, 273, khoản 22 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 401, 419, 422, 472, 473, 474, 481, 482, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 2, 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vi Văn V và bà Chu Thị V.

1.1. Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng: Công nhận sự thỏa thuận về chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký ngày 24/9/2020 giữa ông Vi Văn V và anh Trần Minh C. Anh Trần Minh C phải trả lại cho hộ gia đình nguyên đơn diện tích 133,7 m^2 đất ở nằm trong phần diện tích 200m^2 đất ở, thuộc một phần thửa đất số 349, tờ bản đồ số 110 thị trấn Đ, có tổng diện tích đất 500,5 m^2, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR508877 số vào sổ cấp GCN: CS-01646 mang tên hộ ông Vi Văn V, bà Chu Thị V ngày 07/5/2019, tọa tại khu L, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn

Diện tích 133,7 m^2 đất ở nêu trên có tứ cận, giáp ranh như sau:

Phía Bắc tiếp giáp thửa đất 350 của hộ ông Vi Văn V, bà Chu Thị V, đỉnh thửa A6,A7;

Phía Nam tiếp giáp phần còn lại của thửa đất 349 của hộ ông Vi Văn V, bà Chu Thị V, đỉnh thửa A2, B5, A12;

Phía Đông tiếp giáp thửa đất 350 của hộ ông Vi Văn V, bà Chu Thị V, đỉnh thửa A7, A8, A9, A10, A11, A12;

Phía Tây tiếp giáp đường Quốc lộ 279, đỉnh thửa A2, A3, A4, A5, A6

Buộc anh Trần Minh C di dời đi nơi khác các tài sản, công trình xây dựng trên diện tích đất 133,7m^2, thửa đất số 349 gồm diện tích 3,4 m^2 bán mái trước nhà nằm trong diện tích 54,6 m^2 của bán mái trước nhà (trên bán mái trước nhà có 01 biển quảng cáo kích thước 1mx3m); 01 cây sung, đường kính 09cm, đã chặt ngọn, cao 1,8m, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật

(Có Trích đo khu đất kèm theo Bản án).

1.2. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc anh Trần Minh C phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 27/9/2021 đến ngày 27/4/2023 cho hộ Ông Vi Văn V, bà Chu Thị V là 38.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.3. Về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng từ 24/9/2021 đến ngày khởi kiện 20/4/2023 số tiền là 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng); yêu cầu nguyên đơn bồi thường do danh dự, nhân phẩm và tinh thần bị xâm phạm với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), mỗi nguyên đơn bồi thường 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền san lấp mặt bằng. Buộc các nguyên đơn ông Vi Văn V, bà Chu Thị V phải liên đới bồi thường số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền công bị đơn san lấp mặt bằng, đối với diện tích 133,7m^2 đất nêu tại mục 1.1.

4. Đình chỉ giải quyết:

4.1. Đối với yêu cầu bị đơn anh Trần Minh C tháo dỡ tài sản, công trình trên phần diện tích 258m^2 do anh Trần Minh C tạo dựng trên một phần thửa đất số 350, tờ bản đồ số 110 thị trấn Đ của nguyên đơn ông Vi Văn V và bà Chu Thị V.

4.2. Đối với yêu cầu bồi thường giá trị tài sản xây dựng trên đất là 400.000.000 đồng của bị đơn anh Trần Minh C.

4.3. Đối với diện tích đất 66,3m^2 (nằm trong diện tích 200m^2 của hợp đồng thuê) của thửa đất 349 và tài sản trên đất có tường rào xây bằng gạch bê

tông do ông Vi văn V xây, có diện tích là 13,83m^2, hiện nay hộ ông Vi Văn V và Chu Thị V đang sử dụng và đối với diện tích 258 m^2 đất của thửa đất 350, tờ bản đồ số 110 thị trấn Đ, tọa tại khu L, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại nội dung đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, do đương sự rút yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Các bên đương sự tự nguyện chịu số tiền 5.050.000 đồng đã nộp chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm

Anh Trần Minh C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước. Anh Trần Minh C đã nộp số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003222 ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Hoàn trả lại cho anh Trần Minh C số tiền 11.700.000đ (mười một triệu bảy trăm nghìn đồng)

Ông Vi Văn V và bà Chu Thị V phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 400.000 đồng nộp ngân sách nhà nước, mỗi người phải chịu án phí số tiền là 200.000 đồng. Xác nhận ông Vi Văn V và bà Chu Thị V đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí 1.550.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003307 ngày 05 tháng 05 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Hoàn trả lại cho ông Vi Văn V và bà Chu Thị V số tiền đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí 1.150.000 đồng.

6.2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn anh Trần Minh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Trần Minh C 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003322 ngày 18 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND H. C, T.Lạng Sơn;
- CCTHADS H. C, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP, Phòng KTNV&THA;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lộc Sơn Thái

- Lưu: Hồ sơ, TDS, HCTP.