

Bản án số: 182/2019/DS-PT

Ngày 30/10/2019

“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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn.

Các thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh; bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 30/10/2019, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:137/2019/TLPT-DS ngày 25/7/2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”; Do bản án dân sự sơ thẩm số:19/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 212/2019/QĐXXPT-DS ngày 24/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số:166/2019/QĐ-PT ngày 14/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Thanh T- Có mặt
Địa chỉ:Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn C - Có mặt
Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2.2. Bà Đinh Thị B- Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/6/2018 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Cao Thanh T trình bày: Ngày 01/11/2016, ông ký hợp đồng với vợ chồng ông Trần Văn C, bà Đinh Thị B thuê thửa đất số 322, tờ bản đồ số 23, cùng với căn nhà cấp bốn trên đất, tạiThôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, của vợ chồng ông

C, để kinh doanh thuốc bảo vệ thực vật; Thời hạn thuê là 05 năm; Giá thuê là 6.000.000đ/năm và thanh toán tiền thuê đất từng năm, vào ngày đầu của năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng được ký kết, vợ chồng ông C đã chuyển giao thửa đất và căn nhà trên đất cho ông quản lý, sử dụng; Ông thanh toán tiền thuê đất cho vợ chồng ông C 6.000.000đ vào tháng 02/2017; Ông chi phí sửa chữa lại căn nhà để kinh doanh hết 5.000.000đ. Tháng 11/2017, vợ chồng ông C, bà B ly hôn và lấy lại căn nhà và đất đã cho ông thuê nhưng không báo trước, dẫn đến gây thiệt hại cho ông: Do thuốc bảo vệ thực vật hết thời hạn sử dụng, thiệt hại 30.000.000đ; tiền sửa chữa nhà để kinh doanh 5.000.000đ; tiền thuê xe vận chuyển thuốc bảo vệ thực vật trả lại đại lý 2.000.000đ; mất thu nhập kinh doanh 4 năm còn lại, mỗi năm là 108.000.000đ x 4 năm = 432.000.000đ.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn C và bà Đinh Thị B bồi thường cho ông C thiệt hại nêu trên, tổng cộng 469.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn C trình bày: Vợ ông là bà Đinh Thị B và ông Cao Thanh T có quan hệ là anh em họ với nhau; Năm 2014, vợ chồng ông mở đại lý thuốc bảo vệ thực vật Tăng Th, trên thửa đất số 322, tờ bản đồ số 23, tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, cạnh nhà ông T để bán thuốc bảo vệ thực vật; Khoảng 05 tháng sau, do không thuê được người bán thuốc bảo vệ thực vật, nên vợ chồng ông thoả thuận với ông T: Cho ông T mượn địa điểm để kinh doanh bán thuốc bảo vệ thực vật; Để hợp thức hoá địa điểm cho ông T kinh doanh, ngày 01/11/2016, vợ chồng ông ký hợp đồng với ông T, cho ông T thuê thửa đất số 322, tờ bản đồ số 23, với thời hạn 05 năm; thực tế, ông T không trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông; Ông T kinh doanh không có lời, nên đã đóng cửa đại lý từ đầu năm 2017. Tháng 9/2017, ông và bà B ly hôn; ông và bà B thoả thuận phân chia tài sản chung; Bà B được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 23; Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Đinh Thị B trình bày: Ông Cao Thanh T là anh họ của bà; Năm 2013, bà và chồng là ông Trần Văn C, mở đại lý thuốc bảo vệ thực vật Tăng Th, trên thửa đất số 322, tờ bản đồ số 23, tại Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, cạnh nhà ông T để bán thuốc bảo vệ thực vật; Khoảng 05 tháng sau, do không thuê được người bán thuốc bảo vệ thực vật, nên vợ chồng bà thoả thuận với ông T: Cho ông T thuê địa điểm để kinh doanh bán thuốc bảo vệ thực vật; Ngày 01/11/2016, vợ chồng bà ký hợp đồng cho ông T thuê thửa đất nêu trên để kinh doanh với thời hạn 05 năm; Giá thuê 6.000.000đ/năm và thanh toán tiền thuê đất từng năm; Đầu năm 2017, bà có nhận tiền thuê đất của ông T 6.000.000đ. Tháng 9/2017, bà và ông C ly hôn; Bà và ông C thoả thuận phân chia tài sản chung; Bà được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 23; Đầu tháng 01/2018, bà và ông T thoả thuận với nhau, ông T trả lại cho bà thửa đất nêu trên, để bà sinh sống và buôn bán; Việc ông T khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại về hợp đồng thuê thửa đất số 322, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của TAND huyện Krông Năng đã áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 144, Điều 147 BLTTDS; Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 501, Điều 502 BLDS.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh T.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 01/11/2016, giữa ông Cao Thanh T với ông Trần Văn C, bà Đinh Thị B vô hiệu; Buộc bà Đinh Thị B phải trả cho ông Cao Thanh T 30.000.000đ.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh T về việc yêu cầu ông Trần Văn C và bà Đinh Thị B phải bồi thường thiệt hại 439.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 24/6/2019, nguyên đơn là ông Cao Thanh T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Cao Thanh T, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ông Cao Thanh T khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn C và bà Đinh Thị B bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, gồm có: Thiệt hại do thuốc bảo vệ thực vật hết hạn sử dụng 30.000.000đ, thiệt hại tiền sửa chữa nhà để nhà để kinh doanh 5.000.000đ; tiền thuê xe vận chuyển thuốc bảo vệ thực vật trả lại cho đại lý 2.000.000đ; Thiệt hại do mất thu nhập lợi nhuận kinh doanh 04 năm còn lại 432.000.000đ; Tổng cộng 469.000.000đ; Ông T không khởi kiện yêu cầu ông C, bà B bồi thường giá trị hợp đồng trong 05 năm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xử buộc bà Đinh Thị B phải bồi thường cho ông T giá trị hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong 05 năm 30.000.000đ, là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông T, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 01/11/2016, vợ chồng ông Trần Văn C, bà Đinh Thị B, ký hợp đồng với ông Cao Thanh T, cho ông T thuê quyền sử dụng đất, thửa đất

số 322, tờ bản đồ số 23, Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, với thời hạn 05 năm, tính từ ngày hợp đồng được ký kết; Giá thuê quyền sử dụng đất là 6.000.000đ/năm; Phương thức thanh toán tiền thuê mỗi năm một lần vào ngày đầu của năm.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 01/11/2016, giữa vợ chồng ông Trần Văn C, bà Đinh Thị B và ông Cao Thanh T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất số 322, tờ bản đồ số 23, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, vào ngày 09/02/2015, nên thửa đất nêu trên đủ điều kiện cho thuê quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được công chứng; Các chủ thể tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng; Mục đích và nội dung của hợp đồng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được ký kết giữa vợ chồng ông C và ông T, phù hợp với quy định của pháp luật nhưng lại tuyên xử hợp đồng vô hiệu, là không có căn cứ.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Các bên đương sự đều thừa nhận, sau khi hợp đồng được ký kết, vợ chồng ông C, bà B đã chuyển giao thửa đất, cùng với căn nhà cấp bốn trên đất, cho ông Cao Thanh T quản lý sử dụng; Bà B cũng thừa nhận ông T đã thanh toán cho bà 6.000.000đ tiền thuê đất năm 2017. Ông T khởi kiện cho rằng tháng 11/2017, ông C và bà B đơn phương chấm dứt hợp đồng, lấy lại nhà và đất nhưng không thông báo cho ông biết trước, dẫn đến gây thiệt hại cho ông do mất thu nhập lợi nhuận kinh doanh bốn năm còn lại là 432.000.000đ; Thuốc bảo vệ thực vật hết hạn sử dụng, gây thiệt hại 30.000.000đ; tiền sửa chữa nhà ở để kinh doanh 5.000.000đ; tiền thuê xe vận chuyển thuốc bảo vệ thực vật trả lại đại lý 2.000.000đ; Tổng cộng 469.000.000đ và yêu cầu ông C và Bà B phải bồi thường cho ông C thiệt hại nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C và ông T vô hiệu nhưng lại buộc bà Đinh Thị B phải bồi thường thiệt hại cho ông T về giá trị của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn 05 năm 30.000.000đ, là trái với quy định của pháp luật về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, được quy định tại Điều 137 BLDS năm 2005.

[5] Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia giải quyết vụ án, ông Cao Thanh T không yêu cầu ông C, bà B bồi thường thiệt hại về giá trị của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn 05 năm nhưng tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên xử buộc bà Đinh Thị B phải bồi thường cho ông T thiệt hại về giá trị của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn 05 năm, là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, được quy định tại khoản 1 Điều 5 BLTTDS; Vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, Hội đồng

xét xử phúc thẩm xét thấy, cần huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do huỷ bản án để xét xử sơ thẩm lại, nên ông Cao Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 BLTTDS: Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số:19/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông Cao Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0014906 ngày 28/6/2019, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huân