

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 129/2018/DS-PT
Ngày 07 – 9 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất
và bồi thường thiệt hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Minh Tự

Ông Ngô Đê

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Bà Lê Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2018/QĐPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Thế H, sinh năm 1972 – Chủ DNTN Nhà hàng ẩm thực H; (có mặt).

Địa chỉ: Số 104, đường K, khóm A, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2. Bị đơn: Ông Lý Chí T, sinh năm 1978; (có mặt).

Nơi cư trú: Khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Phùng Anh N, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp S, xã L, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Lý Chí T, sinh năm 1978, theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2018. (có mặt).

Nơi cư trú: khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Ông Võ Thế Tr, sinh năm 1978. (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 104, T, khóm A, phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người kháng cáo: Ông Lý Chí T là bị đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Võ Thế H trình bày: Ông Hùng – Chủ DNTN Nhà hàng ẩm thực H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Lý Chí T (theo hợp đồng thuê ngày 02/12/2016) đối với các thửa 204, 205, 209 tờ bản đồ số 04 và số 06 tổng diện tích là 5.730m² (thực đo 6.046.9m²) tại khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh thời hạn thuê là 03 năm, quá trình thực hiện ông T chưa giao đủ phần diện tích đất nói trên cho ông mà ông T ngăn ra làm khu nuôi gà và làm nhà chiếm gần ½ diện tích đất mà ông thuê, ông H nhiều lần yêu cầu ông T giao đủ diện tích đất nhưng ông T vẫn không hợp tác với ông H. Ông T còn mở rộng quy mô chuồng trại nuôi gà gây ô nhiễm mất vệ sinh cho quán ăn của ông. Do ông T vi phạm hợp đồng đã ký ngày 02/12/2016 và hạn chế quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết.

Nên ông H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H (Nhà hàng ẩm thực Hương R) với ông Lý Chí T, buộc ông T phải hoàn trả lại cho ông 50.000.000đồng tiền thuê đất đã nộp của năm đầu hợp đồng; yêu cầu ông T thanh toán lại cho ông H các khoản tiền đầu tư xây dựng mới và sửa chữa các hạn mục trên đất là 120.000.000đồng; yêu cầu ông T bồi thường các khoản thiệt hại do mất lợi nhuận trong việc kinh doanh của ông H 28 tháng x 10.000.000đồng = 280.000.000đồng.

Bị đơn ông Lý Chí T trình bày: Ngày 02/12/2016 ông với ông Võ Thế H có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thuộc các thửa 204, 205, 209 tờ bản đồ số 04 và số 06 đất tọa lạc tại khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh diện tích đất là 5.730m². Thời hạn cho thuê là 03 năm số tiền thuê là 120.000.000 đồng/năm. Ông H thuê phần đất này vào mục đích kinh doanh ẩm thực, trong hợp đồng thuê đất giữa ông T với ông H chỉ là trên danh nghĩa pháp luật, thực chất ông T ký kết thỏa thuận với em của ông H là ông Võ Thế Tr. Ông Tr là người trực tiếp thỏa thuận với ông T về việc thuê quyền sử dụng đất cũng như là người trả tiền thuê đất cho ông T, ông Tr cũng là người điều hành quán ẩm thực này, sau khi ký hợp đồng ông Tr giao cho ông T số tiền là 120.000.000 đồng/năm, ông T tiến hành giao đất cho ông Tr, ông H theo hợp đồng đã thỏa thuận.

Trước khi ký hợp đồng với ông Tr thì trên đất có nhà cửa, chuồng trại, cây cối của ông T rồi. Ông Tr, ông Hg đã thấy, đã biết rõ. Mặc khác, cơ sở vật chất, các tum, sảnh, bàn ghế... của ông T đã có sẵn nên khi nhận đất ông Tr, ông H và tiến hành xây dựng mới 04 tum và sửa chữa một số công trình phụ trên đất để mở quán kinh doanh ẩm thực. Trong quá trình kinh doanh ông Tr và ông Hg tiến hành hoạt động kinh doanh bình thường không có tranh chấp gì với ông T. Đến ngày 21/6/2017 ông H có đưa cho ông thông báo số 01 có nội dung là ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T và khởi kiện yêu cầu ông bồi thường thì ông không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân T đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thế H.

Buộc ông Lý Chí T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Võ Thế H những chi phí hợp lý mà ông H đã xây dựng 04 tum nhỏ và sửa chữa một số tum khác, nhà vệ sinh, láng xi măng sân, đường tại quán H tọa lạc khóm C, phường D, thành phố T là 73.964.552đ (*Bảy mươi ba triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn năm trăm năm mươi hai đồng*).

Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Thế H về yêu cầu Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên thuê là ông Võ Thế H với bên cho thuê là ông Lý Chí T đối với các thửa đất 204, 205, 209 tổng diện tích 5.730m² (thực đo 6.046.9m²) tờ bản đồ số 4, số 6 tọa lạc khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do ông Lý Chí T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giao phần đất này cho ông Lý Chí T tiếp tục quản lý sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng bắc giáp kinh, có số đo 60,03m;
- Hướng đông giáp các thửa 223, 222 có số đo 60,15m và 38,01m;
- Hướng nam giáp lộ nhựa tuyến 4, số đo 50,05m;
- Hướng tây giáp các thửa 243, 303 có số đo 89,95m và 17,29m (kèm sơ đồ bản vẽ). Trên đất có nhà cửa, chuồng trại, mồ mã, tài sản và cây trái của ông T đang quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thế H về yêu cầu ông Lý Chí T trả lại tiền thuê đất 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Thế H về yêu cầu ông Lý Chí T bồi thường thiệt hại do mất lợi nhuận trong việc kinh doanh của ông H 28 tháng x 10.000.000đ/tháng = 280.000.000đ (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*)

4. Đình chỉ xét xử đối với số tiền 610.000.000đ mà ông Võ Thế H đã rút yêu cầu.

5. Ông Lý Chí T không có yêu cầu gì đối với ông Võ Thế Tr, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

6. Ông Võ Thế Tr không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lý Chí T phải có nghĩa vụ nộp 3.698.227đ (*Ba triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn hai trăm hai mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc ông Võ Thế H phải có nghĩa vụ nộp 18.801.772đ (*Mười tám triệu tám trăm lẻ một ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.900.000đ theo biên lai thu tiền số 0012462 ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự T, tỉnh Trà Vinh. Hoàn trả ông H số tiền 3.098.228đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 5 năm 2018, ông Lý Chí T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm về việc buộc ông có nghĩa vụ thanh toán cho ông H những chi phí tố tụng mà ông Hùng đã xây dựng cụ thể: 04 tum nhỏ, bể cá, lát xi măng lối đi, sửa nhà vệ sinh với tổng số tiền 73.964.552 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo và đồng ý bồi hoàn cho ông H số tiền 50.000.000 đồng và đồng ý để cho ông được tiếp tục sử dụng các tài sản do ông H xây dựng sửa chữa gồm: 4 tum nhỏ, bể cá, lát xi măng lối đi, nhà vệ sinh. Nguyên đơn ông H đồng ý theo yêu cầu của ông T.

Ý kiến của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: xét đơn kháng cáo của ông Lý Chí T và tại phiên tòa hôm nay ông T đồng ý bồi hoàn cho ông H giá trị tài sản do ông H xây dựng, sửa chữa với số tiền 50.000.000 đồng; ông H thỏa thuận giao số tài sản gồm 04 tum nhỏ, bể cá, lát xi măng lối đi, sửa nhà vệ sinh do ông xây dựng và sửa chữa có trên đất cho ông T sử dụng. việc thỏa thuận giữa hai bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của ông H và ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Lý Chí T còn trong hạn pháp luật quy định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Võ Thế H và bị đơn ông Lý Chí T thương lượng thỏa thuận với nhau: ông T đồng ý bồi hoàn cho ông H giá trị tài sản còn lại do ông H xây dựng, sửa chữa gồm: 04 tum nhỏ, bể cá, lát xi măng lối đi, nhà vệ sinh với tổng số tiền 50.000.000 đồng và ông T được nhận các tài sản có trên đất để sử dụng. Việc thương lượng giữa ông H và ông T là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên xét xử phúc thẩm phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực thi hành kể từ khi hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lý Chí T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 50.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lý Chí T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474, 476, 584; 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2006/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Chí T

Sửa Bản án sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân T, tỉnh Trà Vinh;

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Võ Thế H – Chủ DNTN Nhà hàng ẩm thực H với ông Lý Chí T cụ thể như sau: Ông T đồng ý bồi thường giá trị còn lại các tài sản do ông H xây dựng, sửa chữa gồm: 04 tum nhỏ, bể cá, lán xi măng lồi đi, nhà vệ sinh với tổng số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và ông T được tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lý Chí T phải nộp 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự, tỉnh Trà Vinh.

Buộc ông Võ Thế H phải có nghĩa vụ nộp 18.801.772đ (*Mười tám triệu không trăm lẻ một ngàn bảy trăm bảy mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.900.000đ theo biên lai thu tiền số 0012462 ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Hoàn trả ông H số tiền 3.098.228đ (*Ba triệu không trăm chín mươi tám ngàn hai trăm hai mươi tám đồng*).

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lý Chí T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nên được cản trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016869 ngày 11/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự T.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND T;
- Chi cục THADS T;
- Dương sự;
- Lưu: HS, TDS.

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

(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)

Nguyễn Văn Thành

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Đê

Trịnh Minh Tự

Nguyễn Văn Thành