

Bản án số: **88/2018/DS-PT**
Ngày: 18-4-2018
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tòng**
Bà **Đặng Thị Đồng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 tháng 4 và ngày 18 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2018/TLPT-DS ngày 28-02-2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2018/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV P;

Địa chỉ trụ sở: Số 454 đường N, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Phạm Hữu H** – Chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

Ông **Nguyễn Dư P**, sinh năm 1981, địa chỉ: Thôn T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03-10-2017).

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Ngọc T.

- *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 03-10-2017, đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện ngày 22-12-2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Dur P trình bày:

Vào ngày 24-11-2015, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P (sau đây gọi tắt là Công ty) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Ngọc T đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T huyện T, tỉnh Tây Ninh. Theo hợp đồng, Công ty thuê của chị T phần đất có diện tích 4.542,40 m² tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị T ngày 16-6-2015; mục đích thuê để làm kho bãi chứa nông sản, thời hạn thuê là 05 năm với giá thuê mỗi năm là 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã trả đủ cho chị T 500.000.000 đồng tiền thuê đất và chị T đã giao đất cho Công ty sử dụng. Sau đó, Công ty có thuê ông Nguyễn Văn L đổ 5.000 m³ đất trị giá 600.000.000 đồng để san lấp mặt bằng trên phần đất thuê của chị T. Khi Công ty đến liên hệ với chính quyền địa phương để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng quyền sử dụng đất làm kho bãi thì được cho biết là phần đất trên không chuyển đổi mục đích sử dụng được. Do không thực hiện được mục đích thuê đất và nhận thấy hai bên cùng có lỗi vì không tìm hiểu trước khi ký kết hợp đồng dẫn đến việc không thể thực hiện được hợp đồng trên thực tế nên Công ty đã nhiều lần liên hệ với chị T để thương lượng giải quyết chấm dứt hợp đồng và yêu cầu được lấy đất đi nhưng chị T không đồng ý dẫn đến việc tranh chấp tại Tòa án.

Nay ông đại diện cho Công ty yêu cầu như sau: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24-11-2015 giữa Công ty và chị T là vô hiệu; yêu cầu chị T trả lại cho Công ty số tiền 300.000.000 đồng tiền thuê đất của 03 năm còn lại kể từ ngày Công ty khởi kiện tại Tòa án và yêu cầu chị T hoàn trả số tiền 476.952.000 đồng là giá trị của 3.974,6m³ đất mà Công ty đã đổ để san lấp mặt bằng trên phần đất của chị T. Ngoài ra, Công ty không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Chị thừa nhận vào ngày 24-11-2015 giữa chị và Công ty có làm Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông P. Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã trả đủ tiền thuê đất cho chị trong thời hạn 05 năm với số tiền 500.000.000

đồng. Trong hợp đồng thể hiện thời hạn bắt đầu thuê kể từ ngày 24-11-2015 và kết thúc vào tháng 11-2020, nếu hết thời hạn này thì hai bên sẽ thỏa thuận lại việc có thuê đất tiếp hay không. Tại thời điểm giao đất thì không có cây trồng, không có công trình trên đất, mặt bằng không quá thấp, không bị đọng nước. Công ty có lấy đi một phần đất mặt vì đất mềm không làm mặt bằng được. Chị không biết khối lượng đất Công ty đã lấy đi là bao nhiêu. Sau đó, Công ty có đổ thêm đất vào, hiện nay mặt bằng này cao hơn mặt bằng cũ khoảng 0,2 m. Khoảng mấy tháng sau Công ty có thông báo cho chị biết việc không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất nhưng chưa đề cập đến việc chấm dứt hợp đồng. Cách thời điểm khởi kiện chị khoảng 01 tháng, Công ty có điện thoại cho chị đề nghị được lấy đất đã đổ vào phần đất của chị nhưng chị không đồng ý. Công ty có kiện chị tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nhưng hai bên không thỏa thuận được nên tiếp tục khởi kiện chị tại Tòa án.

Nay chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty. Việc không chuyển đổi mục đích sử dụng đất được thì chị không có lỗi. Việc ký kết hợp đồng là do Công ty đã tìm hiểu các thông tin pháp luật liên quan và tự nguyện ký hợp đồng với chị. Do đó, chị không đồng ý chấm dứt hợp đồng, không đồng ý trả lại tiền thuê đất và tiền bồi đất theo yêu cầu của Công ty. Điều kiện để thương lượng chấm dứt hợp đồng là chị chỉ đồng ý trả lại cho Công ty 30.000.000 đồng tiền thuê đất và Công ty phải trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho chị. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 128, 137, 703, 704, 705, 706, 707 và 708 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 4, 6, 12, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P đối với chị Nguyễn Thị Ngọc T về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P và chị Nguyễn Thị Ngọc T ký kết ngày 24-11-2015 là vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P số tiền 776.952.000 (bảy trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 02/2018/QĐ-SCBSBA ngày 06-3-2018 của Tòa án nhân dân huyện T sửa chữa về số liệu trong bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31-01-2018, chị Nguyễn Thị Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07-02-2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ/KNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P, xác định lại mức độ phải chịu thiệt hại tương ứng với lỗi “như nhau” của Công ty và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T và xét kháng cáo của chị T thì thấy rằng:

[1] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 24-11-2015 giữa Công ty P và chị Nguyễn Thị Ngọc T có nội dung chị T cho Công ty P thuê phần đất diện tích 4.542,4 m² thửa số 131, Tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh để làm kho bãi chứa nông sản. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01125 ngày 16-6-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị T có ghi rõ mục đích sử dụng phần đất nêu trên là đất trồng cây lâu năm, không phải đất để làm kho bãi chứa nông sản.

Như vậy, Công ty P và chị T tiến hành ký kết hợp đồng cho thuê phần đất có mục đích trồng cây lâu năm để làm kho bãi chứa nông sản là không đúng quy định của pháp luật, sử dụng đất trái mục đích theo quy định của Luật Đất đai, đồng thời hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên không có đóng dấu của Công ty P nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 24-11-2015 giữa chị T và Công ty P vô hiệu là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì khi hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị T và Công ty P đều thừa nhận chị T đã giao đất cho Công ty và Công ty giao cho chị T số tiền thuê đất 05 năm là 500.000.000 đồng nhưng Công ty P chỉ yêu cầu chị T trả số tiền 300.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty P số tiền thuê đất 300.000.000 đồng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, tại thời điểm ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, phía Công ty và chị T đều biết mục đích sử dụng đất mà chị T cho Công ty thuê là đất trồng cây lâu năm không được phép cho thuê làm kho bãi chứa nông sản nhưng cả hai bên vẫn ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên Công ty và chị T đều có lỗi như nhau. Ngoài ra, tại phiên tòa ngày 11-4-2018, người đại diện theo ủy quyền của Công ty đề nghị chị T thỏa thuận thì Công ty đồng ý nhận lại 150.000.000 đồng tiền thuê đất. Do đó, cần buộc chị T trả cho Công ty 150.000.000 đồng tiền thuê đất là phù hợp.

Đối với giá trị của 3.974,6 m³ đất do Công ty P đổ để san lấp mặt bằng đất thuê của chị T, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là việc giao nhận của các bên và buộc chị T trả lại cho Công ty P giá trị của 3.974,6 m³ đất trị giá là 476.952.000 đồng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, việc Công ty P đổ đất để san lấp mặt bằng không có trong thỏa thuận ban đầu khi hai bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đây không phải là quyền lợi được hưởng của chị T khi chị T cho thuê đất. Bản chất việc Công ty đổ đất là đầu tư, cải tạo đất nhằm mục đích xây dựng phần đất này làm kho bãi chứa nông sản. Nhưng nay, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, Công ty không thể thực hiện được hợp đồng là do lỗi của các bên. Do đó, cần xác định giá trị của 3.974,6 m³ đất là 476.952.000 đồng là thiệt hại xảy ra của các bên khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì thấy rằng trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 24-11-2015 có ghi rõ mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm như vậy cả Công ty P và chị T đều biết rõ phần đất này không

được sử dụng làm kho bãi chứa nông sản nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng nên hai bên có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, hơn nữa chị T biết việc Công ty P thuê 3.974,6 m³ đất san lấp mặt bằng đất cho thuê nhưng không ngăn cản nên cũng có lỗi trong việc để thiệt hại xảy ra. Do đó, cần buộc mỗi bên chịu 50% thiệt hại tương ứng với 50% giá trị của 3.974,6 m³ đất là 238.476.000 đồng.

Từ những nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, chấp nhận một phần kháng cáo của chị T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc chị Nguyễn Thị Ngọc T hoàn trả cho Công ty P số tiền thuê đất là 150.000.000 đồng, bồi thường cho Công ty P 50% số tiền thuê đất là 238.476.000 đồng, tổng cộng là 388.476.000 đồng là phù hợp.

[3] Về chi phí thẩm định giá tài sản: Theo khoản 1, khoản 6 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định đương sự phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận. Trong vụ án này, Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại giá trị đất nên nguyên đơn phải chịu 50% chi phí thẩm định giá tài sản là 16.000.000 đồng, bị đơn phải chịu 50% chi phí thẩm định giá tài sản là 16.000.000 đồng. Do Công ty P đã tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản nên chị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty P số tiền thẩm định giá tài sản là 16.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần sửa tiền án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Chị T phải trả cho Công ty P số tiền 388.476.000 đồng nên phải chịu tiền án phí sơ thẩm là: 388.476.000 đồng x 5% = 19.424.000 đồng.

Công ty P không được chấp nhận số tiền là 388.476.000 đồng nên phải chịu tiền án phí sơ thẩm là: 388.476.000 đồng x 5% = 19.424.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên chị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc theo Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 128, 137, 703, 704, 705, 706, 707 và 708 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 4, 6, 12, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P đối với chị Nguyễn Thị Ngọc T về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P và chị Nguyễn Thị Ngọc T ký kết ngày 24-11-2015 là vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P tổng số tiền là 388.476.000 đồng (ba trăm tám mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng), trong đó số tiền thuê đất là 150.000.000 đồng, số tiền đồ đất là 238.476.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P đối với số tiền 388.476.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí thẩm định giá tài sản:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên P phải chịu 16.000.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản. Ghi nhận đã nộp xong.

Chị Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 16.000.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản, chị T có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên P số tiền 16.000.000 đồng đã tạm ứng.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 19.424.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P phải chịu 19.424.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 22.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí

đã nộp theo biên lai thu số 0024708 ngày 09-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P số tiền tạm ứng án phí còn lại là 3.076.000 đồng.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Ngọc T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0025174 ngày 31-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

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:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;

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

Lưu Ánh Nguyệt