

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 129/2017/DS-PT

Ngày: 25/12/2017

V/v tranh chấp về hợp đồng
dân sự thuê quyền sử dụng đất
và tranh chấp dân sự về yêu
cầu bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Hữu Nhân

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2017/DS-PT ngày 06 tháng 11 năm 2017 Về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp dân sự về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T; nơi cư trú tại đường MĐC, Tổ A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

-Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn LD; địa chỉ trụ sở Thôn X, xã LB, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1954; nơi cư trú tại đường TT, Phường Y, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng là

người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại văn bản ủy quyền ngày 14/12/ 2017 của Giám đốc công ty)

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn P; nơi cư trú tại Số B, TM, Phường Z, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1982; nơi cư trú tại tổ ĐP, Phường Z, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 12 năm 2017.

(các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 9 năm 2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 25/11/2015 ông Huỳnh Văn P - Phó giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn LD (*sau đây viết tắt là Công ty LD*) đã ký hợp đồng cho ông T thuê đất để trồng cây công, nông nghiệp diện tích 32.000m² thuộc Tiểu khu 394 thuộc Thôn X, xã LB, huyện BL với giá 272.000.000đ. Ông Huỳnh Văn P đã nhận đủ số tiền này. Sau khi nhận đủ tiền, Công ty đã bàn giao đất và ông T đã thuê người phát dọn hết 10.000.000đ và đặt mua cây giống 16.000.000đ. Đến khoảng tháng 03/2016 thì Công ty Lê D tự ý phá vỡ hợp đồng, không cho ông T thuê đất, ngăn cản không cho ông T canh tác đã gây thiệt hại lớn đến quyền lợi của ông. Hiện nay ông T đã phải trả lại đất cho Công ty LD. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P; buộc Công ty Lê D và ông Huỳnh Văn P phải chịu trách nhiệm trả số tiền gốc là 298.000.000đ và tính lãi trên số tiền thuê đất 272.000.000đ với mức lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi kể từ ngày 15/01/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn LD trình bày:

Vào khoảng năm 2009 - 2010 do quen biết nên ông T1 đã giao cho ông Huỳnh Văn P phụ trách toàn bộ công việc của Công ty như Báo cáo thu chi tài chính, tuyển dụng công nhân...nhưng chỉ giao bằng miệng, không giao bằng hợp đồng. Quá trình làm việc, do ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông T1 có ký không cho ông P 10 giấy ủy quyền không ghi nội dung, mục đích là để ông P khi cần giao dịch, làm việc với UBND xã và chính quyền địa phương thì ghi nội dung làm việc vào giấy ủy quyền cho hợp lệ để làm việc. Nhưng ông P lại tự ý cho ông T thuê đất và thu tiền của ông T mà không cho công ty biết, ông P cũng không báo cáo với lãnh đạo công ty. Toàn bộ số tiền ông P thu của ông T cũng không nộp về công ty. Vì vậy, ông T khởi kiện thì Công ty LD không đồng ý trả,

mà nghĩa vụ trả tiền cho ông T là trách nhiệm của ông P nên đề nghị Tòa án buộc ông P phải trả lại số tiền đã nhận cho ông T đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P trình bày:

Vào ngày 25/11/2015 ông có đại diện Công ty LD ký hợp đồng viết tay ủy quyền cho ông T thuê đất trồng cây công, nông nghiệp với giá 272.000.000đ, diện tích sẽ tiến hành đo đạc khi ông T phát dọn xong. Ngay khi ký hợp đồng, ông T đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ. Số còn lại sẽ thanh toán sau khi phát dọn và đo đạc đất.

Đến ngày 25/12/2015 được sự chỉ đạo của ông T1 - Giám đốc Công ty nên ông có viết vào giấy ủy quyền có sẵn chữ ký và dấu của ông T1 và đưa cho ông T ký. Ông đại diện công ty ký giấy bàn giao cho ông T diện tích đất 32.000m² thuộc Tiểu khu 394 thuộc Thôn X, xã LB, huyện BL và đã nhận tiếp số tiền còn thiếu. Tổng cộng ông đã nhận của ông T số tiền 272.000.000đ và đã dùng số tiền 256.000.000đ để chi trả cho hoạt động của Công ty, còn 16.000.000đ ông tự ý dùng để chi thưởng tết cho anh em công nhân ngoài sổ sách vì giám đốc công ty không cho tiền thưởng tết. Nay ông T khởi kiện thì ông đề nghị Công ty LD phải có trách nhiệm trả cho ông T toàn bộ số tiền trên vì ông đã dùng toàn bộ số tiền trên để chi trả trong công ty.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL đã xử

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Huỳnh Văn P về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản*”;

- Hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P.

- Buộc ông Huỳnh Văn P phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn T tổng số tiền là 335.476.000đ (*Ba trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng*), trong đó tiền gốc là 298.000.000đ; tiền lãi là 37.476.000đ.

2- Về án phí:

Ông Huỳnh Văn P phải chịu 16.773.800đ (*Mười sáu triệu bảy, trăm bảy mươi ba ngàn, tám trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Phạm Văn T được nhận lại số tiền 7.994.000đ (*Bảy triệu chín trăm chín mươi bốn ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí tòa án số AA/2013/0006908 ngày 03/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01/9/2017, ông Huỳnh Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm lý do bản án không đúng sự thật khách quan của vụ án làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, buộc công ty LD phải trả cho ông Phạm Văn T số tiền theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX buộc bị đơn Công ty LD có nghĩa vụ thanh toán lại khoản tiền thuê đất và thiệt hại cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại giai đoạn phúc thẩm và đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự bác yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, xem xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 20/9/2016 nguyên đơn ông Phạm Văn T khởi kiện Công ty TNHH LD đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với diện tích 32.000m², thuộc tiểu khu O, tại xã LB, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng, nguyên đơn căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây nông, lâm nghiệp ngày 25/11/2015 được xác lập giữa ông Huỳnh Văn P và ông Phạm Văn T; Giấy ủy quyền ngày 25/12/2015 do ông Lê Đức T1 là người đại diện theo pháp luật của

Công ty TNHH LD và Giấy bàn giao đất được lập giữa ông Huỳnh Văn P và ông Phạm Văn T yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và buộc Công ty TNHH LD phải trả lại số tiền thuê đất đã giao cho ông Huỳnh Văn P là 272.000.000đ, đồng thời yêu cầu bị đơn bồi thường khoản tiền thiệt hại do thuê người phát dọn trên diện tích đất thuê là 10.000.000đ, chi phí đặt mua cây giống là 16.000.000đ, cộng 03 khoản tiền là 298.000.000đ, do bị đơn phá vỡ hợp đồng nên yêu cầu khoản tiền lãi suất phát sinh đối với các khoản tiền nói trên từ ngày 15/01/2016 đến ngày 15/9/2016 là 08 tháng, mức lãi suất là 1%/ tháng thành tiền là 21.760.000đ, tổng cộng là 319.760.000đ trong đó gốc là 298.000.000đ; lãi là 21.760.000đ. Như vậy nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng có nội dung thuê và cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 703 Bộ luật dân sự năm 2005, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản*” là không chính xác. Cần căn cứ vào đối tượng của hợp đồng để áp dụng đúng quy định của pháp luật về loại hợp đồng đó trong việc giải quyết vụ án, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, do vậy cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp dân sự về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P cho rằng, bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và quyết định của bản án sơ thẩm không đúng sự thật khách quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông, ông yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc Công ty TNHH Lê D phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn. HĐXX thấy rằng:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện và lời trình bày tại các biên bản tự khai, nguyên đơn đều yêu cầu bị đơn Công ty Lê D có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ các khoản tiền mà ông Huỳnh Văn P đã nhận thông qua hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu cả bị đơn Công ty LD và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P có nghĩa vụ thanh toán số tiền mà nguyên đơn khởi kiện, như vậy trong vụ án nay nguyên đơn đều có yêu cầu công ty và ông P đều phải có nghĩa vụ thanh toán, cấp sơ thẩm buộc ông P thanh toán là đảm bảo giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất ngày 25/11/2015: Theo lời trình bày của các bên đương sự và xem xét các chứng cứ do đương sự xuất trình thì vào ngày 25/11/2015 giữa ông Huỳnh Văn P và ông Phạm Văn T có xác lập một giao dịch dân sự, theo đó các bên ký hợp đồng thuê đất trồng cây nông lâm nghiệp, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng gồm ông Huỳnh Văn P được ghi là đại

diện Công ty TNHH LD và ông Phạm Văn T là người được ủy quyền để thực hiện việc trồng trọt, sử dụng đất. Theo hợp đồng, Công ty LD giao khoán cho ông Phạm Văn T một lô đất tại Tiểu khu 400, diện tích sẽ đo đạc sau khi ông T phát dọn xong lô đất, thời gian thực hiện trước ngày 25/12/2015. Hợp đồng không có đóng dấu của Công ty Lê D. Theo lời trình bày của ông Phạm Văn T và ông Huỳnh Văn P thì vào ngày 25/12/2015 Công ty LD do ông Lê Đức T1 người đại diện theo pháp luật của Công ty Lê D có ký giấy ủy quyền không số cho ông Phạm Văn T *“thay mặt Công ty TNHH LD giải quyết các vấn đề và trồng trọt cây công nông nghiệp mô hình mẫu trên mảnh đất ở tiểu khu 394 thôn X xã LB, huyện BL diện tích 32.000m² kể từ ngày 25/12/2015 đến hết ngày 18/4/2047* “cùng ngày, giữa ông P và ông T lập giấy bàn giao đất, ông P viết giấy nhận tiền của ông T tổng số tiền là 272.000.000đ, ông T tiến hành phát dọn thửa đất và đặt cây giống chuẩn bị canh tác thì Công ty Lê D ngăn cản không cho canh tác, nên các bên phát sinh tranh chấp. Qua diễn biến sự việc, HĐXX thấy rằng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2015 được phát sinh giữa cá nhân ông Huỳnh Văn P và cá nhân ông Phạm Văn T; đối tượng giao kết hợp đồng là một phần diện tích đất thuộc Tiểu khu 400 tờ bản đồ số (00) tại xã LB, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng, nguồn gốc do nhà nước cho Công ty Lê D thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số 2516/QĐ-UB ngày 08/9/2006 và Quyết định số 2558/QĐ-UB ngày 18/9/2006 của UBND tỉnh Lâm Đồng, đây là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Công ty LD nên việc xác lập các giao dịch dân sự có liên quan đến diện tích đất nói trên phải do người đại diện theo pháp luật của công ty xác lập theo quy định tại Điều 139 hoặc Điều 143 BLDS năm 2005 và tại khoản 1 Điều 145 BLDS năm 2005 quy định *“Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ trường hợp người đại diện hoặc người được đại diện đồng ý. Người đã giao dịch với người không có quyền đại diện phải thông báo cho người được đại diện hoặc người đại diện của người đó để trả lời trong thời hạn ấn định; nếu hết thời hạn này mà không trả lời thì giao dịch đó không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, nhưng người không có quyền đại diện vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình, trừ trường hợp người đã giao dịch biết hoặc phải biết về việc không có quyền đại diện”* đối chiếu với quy định trên trong vụ án này, ông P không có quyền đại diện cho Công ty LD thực hiện giao kết hợp đồng với ông Phạm Văn T đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của công ty, nên giao dịch giữa cá nhân ông P với ông T không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của Công ty Lê D. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P không xuất trình chứng cứ để chứng minh khoản tiền thu từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được nộp vào công ty, để xác định ý chí của Công ty Lê D trong việc thực hiện hợp đồng thuê và cho thuê quyền sử dụng đất giữa công ty với ông Phạm Văn T. Để giải quyết dứt điểm vụ án, cấp

sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng và buộc ông Huỳnh Văn P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 272.000.000đ theo giấy nhận tiền ngày 25/12/2015 (bl 11) là có căn cứ, đúng pháp luật. Đồng thời cần buộc ông Huỳnh Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho ông T khoản tiền lãi từ ngày 15/01/2016 là 12 tháng với lãi suất 0,75%/tháng x 12 tháng x 272.000.000đ = 24.480.000đ. Do vậy yêu cầu kháng cáo của ông P đề nghị hủy bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm không khách quan là không có căn cứ.

- Đối với khoản chi phí thuê nhân công dọn đất 10.000.000đ và chi phí mua cây giống 16.000.000đ đây là khoản yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do vi phạm hợp đồng. Tại khoản 2 Điều 145 BLDS năm 2005 quy định *“Người đã giao dịch với người không có quyền đại diện có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự đã xác lập và yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp người đó biết hoặc phải biết về việc không có quyền đại diện mà vẫn giao dịch”* nguyên đơn xuất trình các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến giao dịch dân sự với Công ty LD nhưng không xuất trình được giấy ủy quyền của Công ty LD cho ông Huỳnh Văn P được đại diện cho công ty thực hiện giao kết hợp đồng và không xuất trình được các biên lai thu tiền có đóng dấu của công ty... Đây là những vấn đề pháp lý ràng buộc quyền lợi và nghĩa vụ của pháp nhân khi thực hiện giao kết hợp đồng dân sự mà người có giao dịch dân sự với pháp nhân phải biết để tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Nên không có căn cứ chấp nhận khoản tiền bồi thường nói trên, việc hủy hợp đồng dân sự nói trên các bên đương sự đều thừa nhận không có sự lừa dối, nhưng thực tế có một phần lỗi của nguyên đơn trong quá trình kiểm tra thông tin liên quan đến chủ thể giao kết hợp đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của nguyên đơn mà không xem xét đến yếu tố chủ quan xuất phát từ lỗi của nguyên đơn nên cần sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của nguyên đơn.

[3] Đối với lời trình bày của ông Huỳnh Văn P về việc ông đã sử dụng khoản tiền thu từ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn T để chi trả các hoạt động trong công ty, đây là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông Huỳnh văn P, nhưng yêu cầu này không được thực hiện theo quy định tại Điều 201 BLTTDS năm 2015 do vậy cần tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

Từ những nhận định trên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Pháp lệnh Số 10/2009/UBTVQH12 ngày 19/2/2009 của Ủy ban Thường

vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do sửa bản án sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn P nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh Số 10/2009/UBTVQH12 ngày 19/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết Số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn P liên quan đến yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với nguyên đơn ông Phạm Văn T.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/11/2015 giữa ông Huỳnh Văn P với ông Phạm Văn T đối với diện tích đất 32.000m² thuộc Tiểu khu 394 tờ bản đồ 00 tại xã LB, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với chi phí thuê nhân công dọn đất 10.000.000đ và chi phí mua cây giống 16.000.000đ của nguyên đơn ông Phạm Văn T. Tổng cộng 26.000.000đ.

3. Buộc ông Huỳnh Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền 296.480.000đ (*Hai trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng*) trong đó tiền gốc là 272.000.000đ, tiền lãi là 24.480.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí :

- Buộc nguyên đơn ông Phạm Văn T phải chịu 1.300.000đ (*Một triệu, ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.994.000đ (*Bảy triệu, chín trăm, chín mươi bốn ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2013/0006908 ngày 03/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, ông T đã nộp đủ tiền án phí

dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 6.694.000đ (*Sáu triệu, sáu trăm chín mươi bốn ngàn đồng*).

- Buộc ông Huỳnh Văn P phải chịu 14.824.000đ (*Mười bốn triệu, tám trăm, hai mươi bốn ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số AA/2015/0004874 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, ông P còn phải nộp 14.524.000đ (*Mười bốn triệu, năm trăm hai mươi bốn ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND huyện Bảo Lâm (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Hồng