TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2022/DS-PT
Ngày: 26 – 4 – 2022
V/v "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

Bà Đinh Thị Như Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Việt Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Hợp tác xã Nông – Lâm - Công nghiệp - Thương mại và Dịch vụ IĐ; địa chỉ: Quốc lộ 19B, thôn M 1, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Trang Quốc H; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc; địa chỉ: 765/22 Trường Chinh, thành phố P, tỉnh Gia Lai. *Có mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T1; cùng địa chỉ: Đội 17, Công ty 72 thuộc xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; Chỗ ở hiện nay: thôn Mooc Trang, xã I, huyện Đ, Gia Lai.Chị T1, có mặt; ông Đ1, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đoàn Trọng H1; địa chỉ: Thôn M 1, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. *Vắng mặt*.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Đặng Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Trang Quốc H bày:

Hợp tác xã Nông Lâm Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ IĐ (viết tắt HTX IĐ) được thành lập theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 19/10/2007 của UBND xã I, huyện Đ và được Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đ cấp Giấy chứng nhận đăng ký Hợp tác xã lần đầu ngày 29/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29/06/2016.

Năm 2016, HTX IĐ được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai (UBND) cho thuê thửa đất số 99, bản đồ số:105; Địa chỉ xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; Diện tích: 4.378,6 m2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất Thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: đến ngày 22/4/2066; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; Thửa đất được UBND tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD787966, vào sổ cấp GCN:CT05086 ngày 21.06.2016.

Trước khi được UBND tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thửa đất nêu trên không thuộc thẩm quyền quản lý sử dụng của HTX IĐ mà thuộc quyền quản lý của UBND xã I;

Tuy nhiên, ngày 31/01/2015, ông Đoàn Trọng H1 là Chủ nhiệm HTX IĐ lúc đó đã ký Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 thuê đất làm ki ốt để buôn bán, vị trí diện tích đất cho thuê có giới cận cụ thể: Phía đông giáp: Cổng chợ I, dài 20m; Phía tây: giáp đường liên thôn, dài 20 m; Phía nam giáp: Quốc lộ 19b, dài 7 m; Phía bắc giáp: chợ Idài 7 m; địa chỉ diện tích đất này tại Chơ I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Diện tích đất cho thuê này nằm trong tổng diện tích đất mà HTX IĐ được UBND tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/06/2016 nêu trên.

Việc cho thuê đất giữa ông Đoàn Trọng H1 và bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 là do cá nhân ông H1 cho thuê, không được Ban quản trị Hợp tác xã IĐ bàn bạc và đồng ý. Quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê đất nêu trên bà T1 và ông Đ1 không thực hiện theo đúng hợp đồng và có hành vi cơi nới, lấn chiếm diện tích đất của HTX IĐ, vi phạm nghĩa vụ của bên thuê đất. Ban quản trị HTX IĐ đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà T1 trả lại mặt bằng diện tích đất đã thuê cho HTX IĐ, nhưng vợ chồng bà T1 ông Đ1 không chịu trả lại đất gây khó khăn, cản trở đến quy hoạch xây dựng trụ sở văn phòng giao dịch của HTX IĐ.

Do đó HTX IĐ đề nghị Tòa án:

-Tuyên bố Hợp đồng cho thuê đất ngày 31/01/2015 giữa ông Đoàn Trọng H1 và vợ chồng bà T1 ông Đ1 là vô hiệu.

-Buộc ông Đ1, bà T1 di dời các công trình xây dựng trên đất. Trả lại đất cho Hợp tác xã IĐ,

-Buộc ông Đ1, bà T1 trả số tiền sử dụng mặt bằng cho hợp tác xã từ tháng 5/2016 đến nay, tính theo diện tích thực tế mà vợ chồng ông Đ1, bà T1 đang sử dụng với giá 3.000.000 đồng/tháng.

-Không chấp nhận bồi thường thiệt hại và chi phí di dời tài sản cho vợ chồng ông Đ1, bà T1, với lý do Sau:

-Ông Đoàn Trọng H1 tự ý cho thuê, không được Ban quản trị Hợp tác xã IĐ bàn bạc và đồng ý nên lỗi là do ông H1, không phải lỗi do HTX.

-Khi vợ chồng ông Đ1, bà T1 thuê đất không tìm hiểu kỹ về nguồn gốc đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng cho HTX hay chưa, nên ông Đ1, bà T1 cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng thuê đất bị vô hiệu.

-Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Ngày 31/01/ 2015, bà và ông Đoàn Trọng H1, nguyên là Chủ nhiệm Hợp tác xã Icó ký kết Hợp đồng thuê lô đất làm địa điểm để kinh doanh buôn bán.

Địa chỉ lô đất: Chợ I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Thời hạn thuê đất: 10 năm tính từ ngày 31/01/2015 đến ngày 31/01/2025.

Giá thuê đất: 6.000.000đ/năm, tính từ ngày 01/02/2017 trở đi.

02 (Hai) năm đầu kể từ ngày ký hợp đồng (31/01/2015 đến ngày 31/01/2017) được miễn tiền thuê đất.

Hình thức thanh toán: Thanh toán 01 năm đóng 01 lần

Khi ký kết hợp đồng thuê đất thì chỉ có ông H1 và bà, không có ai khác tham gia, vợ chồng bà không hề biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất chỉ có 4 bức tường xây, sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng bà lợp mái tôn và làm thêm vòm tôn xung quanh để buôn bán thuốc thú y, thức ăn gia súc, bán gạo cám.

Từ khi thuê đất và xây dựng ki ốt để buôn bán cho đến tháng 5/2017, thời điểm này ông Đoàn Trọng H1 đã nghỉ việc, ông H được bầu làm Chủ tịch Hội đồng quản trị thì bà Lê Thị Huệ - xã viên Hợp tác xã có đến thu tiền thuê đất của vợ chồng bà 04 tháng là 2.000.000đ.

Như vậy, việc vợ chồng bà thuê đất của Hợp tác xã là hợp pháp, vợ chồng bà thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê đất đầy đủ theo thỏa thuận giữa 2 bên được ghi nhận tại hợp đồng và được Hợp tác xã (thời điểm ông H làm Chủ tịch Hội đồng quản trị chấp nhận). Từ khi vợ chồng bà thuê đất cho đến ngày Hợp tác xã khởi kiện thì các thành viên trong Hợp tác xã đều biết việc này nhưng không ai có ý kiến gì.

Nay, Hợp tác xã Ikhởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cho thuê đất giữa HTX Ivà vợ chồng bà vô hiệu và yêu cầu vợ chồng bà di dời ki ốt và trả lại mặt bằng cho Hợp tác xã thì vợ chồng bà không chấp nhận vì thời hạn cho thuê vẫn còn và ông không vi phạm thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

Nếu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất, thì bà đề nghị Tòa án buộc hợp tác xã Iphải bồi thường gồm:

- Chi phí vợ chồng bà đầu tư vào xây dựng ki ốt;
- Chi phí di dời tài sản trong ki ốt;
- Thiệt hại về tiền hàng hóa ông đang kinh doanh trong ki ốt trong thời gian di dời đến địa điểm kinh doanh mới vì chờ di dời lâu hàng hóa hết hạn sử dụng;
- Thiệt hại về tiền lời của việc kinh doanh trong thời gian chưa đến hạn kết thúc hợp đồng, trung bình mỗi ngày bà bán hàng lời 1.000.000 đồng/ ngày. Do hợp đồng thuê ki ốt còn hạn đến tháng 01/2025, vậy buộc Hợp tác xã phải bồi thường cho bà là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).
- Bà không xác định được chi phí vợ chồng bà đầu tư vào xây dựng ki ốt; chi phí di dời tài sản trong ki ốt; thiệt hại về tiền hàng hóa bà đang kinh doanh trong ki ốt trong thời gian di dời đến địa điểm kinh doanh mới, bà sẽ làm đơn yêu cầu cơ quan thẩm định giá độc lập định giá thiệt hại cho bà.

- Về án phí: Yêu cầu Hợp tác xã IĐ là người khởi kiện phải chịu toàn bộ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26-11-2021, bị đơn là ông Đặng Đ1 khai như sau:

Thửa đất ông thuê của Hợp tác xã Nông lâm công nghiệp thương mại và dịch vụ Icó địa chỉ tại chợ I, thời điểm năm 2015, thửa đất trên bị bỏ hoang, trên đất trước đó có nhà bán hàng chính sách của nhà nước, nhưng bị bỏ hoang và bị tháo dỡ chỉ còn lại 4 bức tường gạch, dân cư ở đó thường dùng làm nơi chứa rác, gây mất vệ sinh, nên ông Đoàn Trọng H1 nói với vợ chồng ông là lên đó sửa chữa lại rồi buôn bán gì được thì buôn bán cho sạch sẽ, người dân không đổ rác vào đó nữa, thì vợ chồng ông đồng ý nhận và sửa chữa lại, bỏ cống, làm đường đi vào chỗ có nhà bán hàng chính sách cũ và sử dụng nơi này làm nơi bán thuốc thú y và bán nước. Vợ chồng ông có hỏi là nếu vợ chồng ông chấp nhận làm thì hợp đồng thể nào, ông H1 nói bây giờ trong nhà lồng người ta thuê bao nhiêu thì vợ chồng ông thuê bấy nhiêu, nhưng do chúng ông phải bỏ chi phí xây dựng, sửa chữa nên hai năm đầu thì không thu tiền thuê, bắt đầu từ năm thứ ba (tức là năm 2017), thì mới phải đóng tiền thuê. Do đó, từ năm 2015, ông H1 đã ký hợp đồng cho ông thuê đất và ông sử dụng đất đó liên tục cho đến nay.

Khi hợp tác xã cho ông thuê đất thì phần đất thuê đó chưa được dọn dẹp mặt bằng, không có đường vào chỉ còn tường gạch của nhà bán hàng chính sách cũ, nên vợ chồng ông phải bỏ chi phí để dọn dẹp mặt bằng, đặt cống và làm đường đi (đường này hiện nay mọi người đều sử dụng làm lối đi chính để vào chợ, sau này được Hợp tác xã đổ bê tông), sửa chữa lại của nhà bán hàng chính sách cũ thì mới có mặt bằng như ngày này. Do đó, khi ký hợp đồng chúng tôi không phải trả tiền thuê 2 năm. Theo hợp đồng thuê thì ông bắt đầu trả tiền thuế từ năm 2017, nên ngày 12-5-2017, ông trả tiền thuê 4 tháng cho hợp tác xã là 2.000.000 đồng, Hợp tác xã có lập phiếu thu tiền để vợ chồng ông giữ, phiếu này ông đã nộp cho Tòa án. Sau đó, ông nhiều lần lên trả tiền thuế cho những tháng tiếp theo thì Hợp tác xã không chịu nhận mà nói rằng hợp đồng không có giá trị vì ông chủ nhiệm cũ (ông H1) cho thuê mặt bằng mà không thông qua Hội đồng quản trị của Hợp tác xã, sau đó Hợp tác xã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại mặt bằng. Ông có nguyện vọng là tiếp tục thuê mặt bằng này để làm ăn. Quá trình làm ăn buôn bán tại đó do ảnh hưởng của thời tiết (trời nắng) nên vợ chồng ông làm cái khung để che tạm cho mát, các khung này có thể tháo dời dễ dàng, nên nếu Hợp tác xã có ý kiến không đồng ý thì ông sẽ tháo dỡ ngay. Như ông đã trình bày trên là vợ chồng ông vẫn có nguyện vọng được thuê mặt bằng trên để kinh doanh, Hợp tác xã cho thuê theo giá thị trường là bao nhiêu thì vợ chồng ông sẵn sàng chấp nhận. Khi H1 giải ở xã thì hai bên thống nhất việc đề xuất hoán đổi mặt bằng vợ chồng ông thuê để nhận 2 mặt bằng bên trong chợ, nhưng khi làm hợp đồng thuê mới thì có nhiều điều khoản bất lợi cho vợ chồng ông, chẳng hạn như giá thuê tăng 10%/năm; bên cho thuê được quyền chấm dứt hợp đồng vô điều kiện mà chỉ phải bồi thường 15% giá trị của tài sản vợ chồng ông tạo lập trên đất thuê, vợ chồng ông mà đau ốm không thể bán hàng được mà phải nhờ người khác bán giúp thì bắt buộc phải có sự đồng ý của hợp tác xã, hợp đồng để trống nhiều chỗ nên vợ chồng ông lo sợ và thay đổi ý kiến ban đầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 167, 168 Luật đất đai; Các Điều 117, 122, 123, 131,132, 584,585 Bộ luật dân sự của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, 35 Điều 144, 147, 157, 158, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp - Thương mại và dịch vụ IĐ.

1. Tuyên bố Hợp đồng cho thuê đất đề ngày 31/01/2015 giữa Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp - Thương mại và dịch vụ IĐ và bà Nguyễn Thị Thanh T1 vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng cho thuê đất vô hiệu:

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản đầu tư xây dựng, cơi nới làm kiot trên diện tích đất đã thuê và ngoài diện tích thuê trả lại nguyên hiện trạng ban đầu cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 liên đới trả tiền đã sử dụng mặt bằng để kinh doanh buôn bán cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp Thương mại và dịch vụ IĐ tính từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2021 số tiền là: 35.551.000đ

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 liên đới thanh toán trả cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp Thương mại và dịch vụ IĐ tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ và định giá là 2.100.000đ.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước;

5.Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu 1.777.550đ án phí dân sự sơ thẩm về trả tiền sử dụng mặt bằng cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ

6. Buộc Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ phải chịu 6.510.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bị đơn trả tiền sử dụng mặt bằng không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002996 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ còn phải nộp thêm 6.210.000đ để sung vào ngân sách Nhà nước;

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27-9-2021, bị đơn là ông Đặng Đ1 và bà Nguyễn Thị Thanh T1 có đơn kháng cáo đề ngày 24-9-2021 với nội dung toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: *Hợp đồng có hiệu lực đã được hai bên thực hiện đúng trong hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp là tranh chấp hợp đồng*. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, buộc Hợp tác xã Iphải thực hiện đúng hợp đồng như đã ký cam kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Về giải quyết vụ án: Kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 không có căn cứ nên không được chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1 Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn là ông Đặng Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Trọng H1. Những người này đã được tống đạt hợp lệ. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm thấy :

Ông bà mong muốn tiếp tục được thuê mặt bằng của Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ (sau đây viết tắt là HTX) để kinh doanh và chấp nhận giá thuê theo thời điểm hiện tại. Ông,bà cho rằng hợp đồng ký kết trước đây với HTX do ông Đoàn Trọng H1 làm đại diện vẫn còn hiệu lực nên yêu cầu tiếp tục thực hiện theo hợp đồng.

Hội đồng xét xử đã tiến hành H1 giải,nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vu án. Vụ án đã được xét xử lần thứ hai sau khi có kết quả hủy án của cấp sơ phúc thẩm.

Xét hợp đồng Thuê mặt bằng giữa HTX Ido ông Đoàn Trọng H1 làm đại diện giao kết với bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 vào ngày 31/1/2015 khi HTX chưa được giao quyền sử dụng đất.

Năm 2016, HTX IĐ được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai (UBND) cho thuê thửa đất số 99, bản đồ số:105; Địa chỉ xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; Diện

tích: 4.378,6 m2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất Thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: đến ngày 22/4/2066; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; Thửa đất được UBND tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD787966, vào sổ cấp GCN:CT05086 ngày 21.06.2016.

Trước khi được UBND tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thửa đất nêu trên không thuộc thẩm quyền quản lý sử dụng của HTX IĐ mà thuộc quyền quản lý của UBND xã I;

Tuy nhiên, ngày 31/01/2015,+- ông Đoàn Trọng H1 là Chủ nhiệm HTX IĐ lúc đó đã ký Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 thuê đất làm ki ốt để buôn bán, vị trí diện tích đất cho thuê có giới cận cụ thể: Phía đông giáp: Cổng chợ I, dài 20m; Phía tây: giáp đường liên thôn, dài 20 m; Phía nam giáp: Quốc lộ 19b, dài 7 m; Phía bắc giáp: chợ Idài 7 m; địa chỉ diện tích đất này tại Chơ I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Diện tích đất cho thuê này nằm trong tổng diện tích đất mà HTX IĐ được UBND tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/06/2016 nêu trên.

(thời điểm giao kết hợp đồng,diện tích đất cho thuê vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của UBND xã IaDom,huyện Đ nên hợp đồng này đã bị vô hiệu về mặt nội dung. Theo quy định tại khoản 1 điều 131 BLDS thì " giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh,thay đổi,chấm dứt quyền,nghĩa vụ dân sự kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập".)

Hiện tại HTX IaDom – Chủ thể đang có quyền- Vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy hợp đồng nêu trên nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 đưa ra.

Xét cấp sơ thẩm đã xác định căn cứ để tuyên bố hợp đồng vô hiệu,xác định lỗi đối với thiệt hại (tiền cho thuê mặt bằng bị mất),quyết định trách nhiệm dân sự cho các bên đương sự trong vụ kiện này là có căn cứ theo quy định của pháp luật (đối với tiền cho thuê mặt bằng tính theo giá trị bình quân của diện tích đất được thuê sử dụng tại chợ Iadom cùng thời điểm là có lợi cho bị đơn) nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1. Do đó, không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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; xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2.Căn cứ các Điều 167, 168 Luật đất đai; Các Điều 117, 122, 123, 131,132, 584,585 Bộ luật dân sự của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, 35 Điều 144, 147, 157, 158, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

3.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp - Thương mại và dịch vụ IĐ.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng cho thuê đất đề ngày 31/01/2015 giữa Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp - Thương mại và dịch vụ IĐ và bà Nguyễn Thị Thanh T1 vô hiệu.

3.2. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng cho thuê đất vô hiệu:

3.2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản đầu tư xây dựng, cơi nới làm kiot trên diện tích đất đã thuê và ngoài diện tích thuê trả lại nguyên hiện trạng ban đầu cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ.

3. 2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 liên đới trả tiền đã sử dụng mặt bằng để kinh doanh buôn bán cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp Thương mại và dịch vụ IĐ tính từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2021 số tiền là: 35.551.000đ.

4.Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 liên đới thanh toán trả cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp Thương mại và dịch vụ IĐ tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ và định giá là 2.100.000đ.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước;

6.Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu 1.777.550đ án phí dân sự sơ thẩm về trả tiền sử dụng mặt bằng cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ

7. Buộc Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ phải chịu 6.510.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bị đơn trả tiền sử dụng mặt bằng không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002996 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ còn phải nộp thêm 6.210.000đ để sung vào ngân sách Nhà nước;

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm,được khấu trừ 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí tại

Biên lai thu tiền số 0006509 ngày 01/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

9. 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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện Đ;*
- *Chi cục THADS huyện Đ;;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA, Tòa DS, VT.*

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

Lê Văn Hà

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi: 14 giờ 30 phút, ngày 26 tháng 4 năm 2022

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Văn Hà;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

Bà Đinh Thị Như Phượng.

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số 67/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"* giữa nguyên đơn HTX Ivới bị đơn ông Đặng Đ1, bà Nguyễn Thị Thanh T1,.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

1. Về điều luật áp dụng:

Ý kiến của Thẩm phán 1:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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; xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1, Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

-Ý kiến Thẩm phán 2 và Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thống nhất với ý kiến Thẩm phán 1.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý: 3/3; Không đồng ý: Không

2. Về Quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Ý kiến của thẩm phán thứ 1:

Căn cứ các Điều 167, 168 Luật đất đai; Các Điều 117, 122, 123, 131,132, 584,585 Bộ luật dân sự của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, 35 Điều 144, 147, 157, 158, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

-.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp - Thương mại và dịch vụ IĐ.

- Tuyên bố Hợp đồng cho thuê đất đề ngày 31/01/2015 giữa Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp - Thương mại và dịch vụ IĐ và bà Nguyễn Thị Thanh T1 vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của Hợp đồng cho thuê đất vô hiệu:

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản đầu tư xây dựng, cơi nới làm kiot trên diện tích đất đã thuê và ngoài diện tích thuê trả lại nguyên hiện trạng ban đầu cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 liên đới trả tiền đã sử dụng mặt bằng để kinh doanh buôn bán cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp Thương mại và dịch vụ IĐ tính từ tháng 6/2016 đến tháng 8/2021 số tiền là: 35.551.000đ

-.Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Đặng Đ1 liên đới thanh toán trả cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp Thương mại và dịch vụ IĐ tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ và định giá là 2.100.000đ.

-. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước;

-.Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu 1.777.550đ án phí dân sự sơ thẩm về trả tiền sử dụng mặt bằng cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ

-. Buộc Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ phải chịu 6.510.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bị đơn trả tiền sử dụng mặt bằng không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002996 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ còn phải nộp thêm 6.210.000đ để sung vào ngân sách Nhà nước;

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

-Ý kiến Thẩm phán 2 và Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thống nhất với ý kiến Thẩm phán 1.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý: 3/3; Không đồng ý: Không

3. Về án phí , chi phí tố tụng:

Ý kiến của thẩm phán thứ 1

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước;

-Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu 1.777.550đ án phí dân sự sơ thẩm về trả tiền sử dụng mặt bằng cho Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ

- Buộc Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ phải chịu 6.510.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bị đơn trả tiền sử dụng mặt bằng không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002996 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Hợp tác xã Nông-Lâm-Công nghiệp-Thương mại và dịch vụ IĐ còn phải nộp thêm 6.210.000đ để sung vào ngân sách Nhà nước;

-Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Đặng Đ1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm,được khấu trừ 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 0006509 ngày 01/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý: 3/3; Không đồng ý:

Không Ý kiến Thẩm phán 2 và Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thống nhất với ý kiến Thẩm phán 1.

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, 9 của 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.

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 4 năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Văn Hà