

Bản án số: 04/2022/DS-PT

Ngày: 26/01/2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Trung - Kiểm sát viên;

Ngày 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2021/TLPT – DS ngày 03/11/2021 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, do Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2765/2021/QĐPT-DS ngày 31/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị L và Ông Phan Xuân H; địa chỉ cư trú: Tiểu khu 9, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; bà L vắng mặt, ông H có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ H2; sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Thôn X, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

2. Bị đơn: Ông Đinh Minh H3; địa chỉ cư trú: Tiểu khu 9, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

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

Ông Cao Viết T; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố 5, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Bà Đinh Thị Hoa M; địa chỉ cư trú: Thôn Y, xã Y, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Ông Đinh Thanh D; địa chỉ cư trú: Thôn Y, xã Y, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Bà Đinh Thị Thu H4; địa chỉ cư trú: Thôn Y, xã Y, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong khởi kiện ngày 07/3/2021 và quá trình tham gia tố tụng, Nguyên đơn và Người đại diện của Nguyên đơn trình bày: Ngày 29/9/2014, vợ chồng Nguyên đơn là bà Đặng Thị L và ông Phan Xuân H có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Đinh Minh H3, bà Đinh Thị Thu H4. Bản hợp đồng được ký kết giữa hai bên có nội dung: Nguyên đơn thuê quyền sử dụng thửa đất kích thước 10 m x 70 m tại Tiểu khu 9, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình của ông Đinh Minh H3 để làm nơi kinh doanh, thời hạn thuê là 15 năm, tính từ ngày 29/9/2014 đến hết tháng 9/2029, giá thuê là 500.000 đ/tháng; giá thuê có thể bàn bạc 02 năm một lần để điều chỉnh lên xuống phù hợp với từng thời điểm. Ngày 05/11/2014, Nguyên đơn có đăng ký kinh doanh tại Phòng tài chính – kế hoạch huyện M với tên hộ kinh doanh là nhà hàng Trà My, có đăng ký thuế và đóng thuế cho Nhà nước. Ngày 01/3/2018, ông Đinh Minh H3 yêu cầu tăng giá thuê lên 1.500.000 đ/tháng, bà L và ông Phan Xuân H đồng ý và hai bên thực hiện từ ngày 01/3/2018 cho đến nay. Trong quá trình thuê, Nguyên đơn luôn thực hiện đúng Hợp đồng hai bên đã ký. Đồng thời để hoàn tất hồ sơ kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, phía Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông Đinh Minh H3 cung cấp các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nhưng ông Đinh Minh H3 đều không đáp ứng. Đến khoảng đầu tháng 02/2021, ông Cao Viết T gọi điện cho vợ chồng Nguyên đơn, yêu cầu dọn đồ đạc để trả lại khu đất cho ông T, với lý do ông Đinh Minh H3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất cho ông Cao Viết T. Ngày 01/3/2021, ông Đinh Minh H3 đơn

phương chấm dứt hợp đồng bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tiến mà không có thông báo.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên, buộc ông Đinh Minh H3 bồi thường thiệt hại cho Nguyên đơn do việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng gây ra gồm bồi thường thiệt hại về xây dựng tổ hợp nhà hàng mà bà L, ông H đã xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 29/9/2014, chi phí mua trang thiết bị phục vụ kinh doanh số tiền 156.124.000 đồng và tiền công cho hai vợ chồng bà L, ông H kể từ ngày 01/3/2021 đến khi Tòa án xét xử, mỗi ngày 400.000 đồng.

Bị đơn ông Đinh Minh H3 trong quá trình tham gia tố tụng trình bày: Ông Đinh Minh H3 và bà Đinh Thị Thu H4 (là em gái của ông Đinh Minh H3) có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với bà L và ông Phan Xuân H vào ngày 29/9/2014. Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L đã không trả tiền thuê quyền sử dụng đất trong hai năm, nên ông Đinh Minh H3 mới chấm dứt hợp đồng. Trước khi chấm dứt và chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, ông Đinh Minh H3 đã có thông báo việc này cho ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu H4 trong quá trình tham gia tố tụng trình bày: Ngày 29/9/2014, ông Đinh Minh H3 (anh trai của bà H4) và bà H4 có ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L. Bà H4 không có quyền sử dụng đối với thửa đất, mà quyền sử dụng thửa đất là của ông Đinh Minh H3, nhưng để cho chắc chắn nên bà H4 đã đứng tên trong Hợp đồng cùng với ông Đinh Minh H3. Do ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L không thực hiện đúng việc trả tiền thuê đất và nhà, nên ông Đinh Minh H3 chấm dứt hợp đồng là đúng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Viết T trong quá trình tham gia tố tụng trình bày: Vào tháng 3/2020, Ông T có nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Minh H3 quyền sử dụng thửa đất số 256, tờ bản đồ số 08 diện tích 565,9 m² tại tiểu khu 9, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình với giá 1.900.000.000đ. Ông T vẫn biết khi nhận chuyển nhượng, thì đang có tranh chấp giữa ông Đinh Minh H3 và vợ chồng ông Phan Xuân H, vì ông Phan Xuân H trả tiền thuê thất thường. Hiện tại ông T đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất trên. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì đến ngày 01/3/2021, ông T có yêu cầu ông Đinh Minh H3 và ông Phan Xuân H phải tháo dỡ tài sản trên đất và bàn giao mặt bằng cho ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hoa M trong quá trình tham gia tố tụng trình bày: Ngày 29/9/2014, ông Đinh Minh H3 (là anh trai của bà M) và bà H4 có ký với ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L về cho thuê quyền sử dụng đất. Tháng 9/2016, bà M và ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho thuê trên đất từ ông Đinh Minh H3. Năm 2018, ông Đinh Minh H3 có ủy quyền lại cho bà M và ông D ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng thửa đất trên với ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L. Quá trình thực hiện hợp đồng, trong 02 năm đầu ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L không trả tiền thuê theo như hợp đồng. Quá trình thuê, ông H chỉ trả tiền thuê được khoảng 5, 6 tháng. Ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 ngày 01/3/2018, nhưng ông H, bà L đã vi phạm về nghĩa vụ trả tiền, nên ông D, bà M đơn phương chấm dứt hợp đồng là đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 17/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, khoản 3 Điều 357, Điều 401, Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị L và ông Phan Xuân H, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/9/2014 giữa bà Đặng Thị L, ông Phan Xuân H với ông Đinh Minh H3, bà Đinh Thị Thu H4 đối với phần diện tích 700m² tại tiểu khu 9, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; buộc ông Đinh Minh H3 phải bồi thường cho bà Đặng Thị L, ông Phan Xuân H số tiền 112.968.000 đồng; ông Đinh Minh H3 được sở hữu một nhà ở thông thường, xung quanh xây blô, mái lợp tôn, cửa gỗ đơn giản, nền bê tông láng xi măng, diện tích 35,35m², xây dựng năm 2014; một mái che lợp Fibro, nền láng xi măng, có diện tích 30,1m², xây dựng năm 2018; một nhà vệ sinh móng xây gạch,

tường xây gạch, bệ xí, nền láng xi măng, diện tích 10,85m², xây dựng năm 2014; một nhà quán làm năm 2018, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 112, 48m², trần thạch cao; một nhà xe lợp tôn, cột sắt, diện tích 15,86m², làm năm 2018; một biển quảng cáo làm năm 2018, diện tích 14,31m²; đoạn tường rào xây gạch cao 0,9m, dài 27,6m, xây năm 2018; đoạn tường rào xây bằng bê tông cao 0,7m, dài 18,5m, xây dựng năm 2018.

- Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về bồi thường thiệt hại do việc Bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản khác gắn liền với đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn trả tiền cho Nguyên đơn mỗi ngày 400.000 đồng, tính từ ngày 03/01/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Đinh Thị Hoa M và ông Đinh Thanh D về yêu cầu giải quyết việc ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L vi phạm Hợp đồng thuê mặt bằng số 01 ngày 01/3/2018.

- Về án phí: Ông Đinh Minh H3 phải chịu 5.648.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; bà Đặng Thị L được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004441 ngày 23/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hóa.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đinh Minh H3 phải trả lại cho ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L số tiền 1.000.000 đồng.

Án sơ thẩm còn tuyên việc chịu lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án, việc bị cưỡng chế thi hành án, vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 27/9/2021, ông Đinh Minh H3 có đơn kháng cáo với nội dung sau:

1. Không chấp nhận bồi thường cho bà Đặng Thị L và ông Phan Xuân H số tiền 112.968.000 đồng; không chấp nhận trả lại cho bà Đặng Thị L và ông Phan Xuân H số tiền 1.000.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

2. Yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng số 01 ngày 01/3/2018.

3. Không đồng tình với việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận việc ông Đinh Minh H3 ủy quyền cho ông Đinh Thanh D theo dõi, duy trì Hợp đồng ngày 29/9/2014 và sau đó ký lại hợp đồng ngày 01/3/2018.

4. Việc ông Đinh Minh H3 phải chịu các loại án phí dân sự là không đúng.

Cũng trong ngày 27/9/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa có Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm như sau:

1. Bác yêu cầu của Nguyên đơn, theo đó yêu cầu Bị đơn bồi thường số tiền 112.968.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị Hoa M và ông Đinh Thanh D về việc hủy Hợp đồng thuê mặt bằng số 01 ngày 01/3/2021 giữa bà Đinh Thị Hoa M và ông Đinh Thanh D với ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, các Hợp đồng ký các ngày 29/9/2014 và 01/3/2018 là hợp đồng vô hiệu, trong đó hai bên tham gia ký kết hợp đồng có lỗi ngang nhau, mỗi bên 50%. Tuy vậy, không có thiệt hại xảy ra nên không ai phải bồi thường. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc Bị đơn bồi thường. Hợp đồng ngày 01/3/2018 đã thực hiện xong nên ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L phải di chuyển các tài sản, trả lại mặt bằng. Về việc đình chỉ của Án sơ thẩm đối với yêu cầu của bà M, ông D là trái pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, sửa án sơ thẩm về vấn đề này. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà các đương sự xuất trình, cũng như việc các bên đương sự thừa nhận trong quá trình tham gia tố tụng, có đủ căn cứ xác định ngày 29/9/2014, vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Phan Xuân H có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bên cho thuê là ông Đinh Minh H3, bà Đinh Thị Thu H4, thời gian thuê từ ngày 29/9/2014 đến tháng

9/2029; mục đích thuê để sử dụng mặt bằng kinh doanh nghề ăn uống. Thửa đất mà ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L thuê có kích thước 10m x 70m, thuộc Tiểu khu 9, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Tuy nhiên, sau đó do muốn thay đổi giá cho thuê và trong điều kiện đang đi làm ăn xa, nên ông Đinh Minh H3 đã ủy quyền cho ông Đinh Thanh D ký lại hợp đồng với ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L vào ngày 01/3/2018, Hợp đồng mới có một số nội dung thay đổi so với Hợp đồng cũ. Cả hai Hợp đồng nói trên được ký kết trong điều kiện bên cho thuê không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Đây là vi phạm điều cấm của Luật Đất đai, được quy định tại các khoản 1, 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các hợp đồng trên là vô hiệu. Do đó Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa xác định các Hợp đồng trên vô hiệu là đúng pháp luật.

[2]. Về nội dung kháng cáo của Bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy Hợp đồng thuê mặt bằng số 01 ngày 01/3/2018 giữa ông Đinh Thanh D và ông Phan Xuân H là vi phạm pháp luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng này, thấy rằng: Đối với tranh chấp trong vụ án này, Tòa án chỉ xem xét để xác định các Hợp đồng trên có vô hiệu hay không. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; trong trường hợp hợp đồng không vô hiệu thì xác định thiệt hại và lỗi các bên trong việc các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng để giải quyết việc bồi thường. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của Nguyên đơn về yêu cầu Tòa án hủy hợp Hợp đồng để thụ lý và đã xét xử tranh chấp trên, tuyên hủy Hợp đồng ngày 29/9/2014 mà các đương sự đã ký kết; cũng như việc Bị đơn kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng ngày 01/3/2018 mà các đương sự đã ký kết là không có ý nghĩa, bởi thực tế các bên trong vụ án này đã chấm dứt Hợp đồng trước khi khởi kiện đến Tòa án. Vì vậy, Cấp phúc thẩm không thể thỏa mãn nội dung kháng cáo và kháng nghị này của ông Đinh Minh H3 và Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa.

[3]. Như đã nhận định ở đoạn [1], các Hợp đồng được ký kết vào các ngày 29/9/2014 và ngày 01/3/2018 là các hợp đồng vô hiệu. Sau khi các bên đơn phương

chấm dứt các Hợp đồng, ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L có đơn khởi kiện, yêu cầu ông Đinh Minh H3 bồi thường các khoản sau:

1. Thiệt hại về xây dựng các công trình trên thửa đất để kinh doanh với số tiền 156.124.000 đồng;

2. Tiền công mà nguyên đơn thất thu mỗi ngày 400.000 đồng, tính từ ngày 01/3/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải bồi thường số tiền 112.968.000 đồng, bao gồm các khoản sau:

- Nhà ở thông xung quanh, diện tích 35,35m², xây dựng năm 2014, trị giá 32.092.000 đồng;

- Mái che hợp Fibro, diện tích 30,1m², xây dựng năm 2018, trị giá 4.140.000 đồng;

- Nhà vệ sinh, diện tích 10,85m², xây dựng năm 2014, trị giá 5.548.000 đồng;

- Nhà quán, diện tích 112,48m², xây dựng năm 2018, trị giá 43.780.000 đồng;

- Nhà xe, diện tích 15,86m², xây dựng năm 2018, trị giá 1.133.000 đồng;

- Biển quảng cáo, diện tích 14,31m², làm năm 2018, trị giá 8.680.000 đồng;

- Hàng rào gạch, dài 27,6m, cao 0,9m, xây dựng năm 2018, trị giá 11.613.000 đồng;

- Tường rào taplo, dài 18,5m, cao 0,7m, xây dựng năm 2018, trị giá 6.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, Nguyên đơn không có kháng cáo; Bị đơn có kháng cáo, Viện kiểm sát có kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bị đơn bồi thường khoản tiền này, vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét, giải quyết đối với khoản tiền này trong quá trình xem xét, giải quyết hậu quả của hai Hợp đồng vô hiệu nói trên.

[4]. Về vấn đề lỗi của các bên trong hai Hợp đồng vô hiệu trên, thấy rằng: Lý do dẫn đến hai Hợp đồng vô hiệu là do bên cho thuê quyền sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận, và điều này dẫn đến vi phạm pháp luật khác, là việc cho thuê quyền sử dụng đất, nhưng không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Khi ký kết Hợp đồng, các bên đều phải có trách nhiệm hiểu các quy

định của pháp luật để bảo đảm giá trị pháp lý của Hợp đồng. Do đó vi phạm pháp luật dẫn đến hai Hợp đồng nói trên vô hiệu có lỗi ngang nhau từ phía cả hai bên tham gia ký Hợp đồng. Việc án sơ thẩm cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc về ông Đinh Minh Hùng trong vụ án là không thỏa đáng.

[5]. Về vấn đề thiệt hại và bồi thường thiệt hại, thấy rằng: Sau khi ký kết các Hợp đồng, ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L đã thực hiện việc xây dựng các công trình phục vụ việc kinh doanh ngành nghề ăn uống. Chi phí cho việc xây dựng các công trình này nhằm mang lại hiệu quả trong hoạt động kinh doanh của vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L và thực tế từ năm 2014 cho đến khi hai Hợp đồng trên không tiếp tục thực hiện, các công trình xây dựng trên đã phát huy tác dụng, góp phần quan trọng trong việc mang lại nguồn thu nhập cho vợ chồng ông H, bà L. Vì vậy việc án sơ thẩm cho rằng phần giá trị 112.968.000 đồng còn lại của các công trình xây dựng nói trên là thiệt hại của vợ chồng ông H, bà L, do sự vô hiệu của Hợp đồng mà các bên ký kết ngày 29/9/2019 là không đúng. Phần giá trị trên chỉ được coi là thiệt hại của vợ chồng ông H, bà L do sự vô hiệu của Hợp đồng trong trường hợp phải phá bỏ, tiêu hủy các công trình xây dựng đó, thế nhưng Án sơ thẩm không giải quyết vụ án theo hướng này, mà giao lại các công trình xây dựng trên cho ông Đinh Minh H3 được sở hữu. Mặt khác việc ông Đinh Minh H3 phải trả khoản tiền 112.968.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L, nhưng được nhận lại các tài sản có giá trị 112.968.000 đồng là quan hệ giao nhận tài sản ngang giá, nên không thể coi đây là việc bồi thường thiệt hại. Do đó việc Án sơ thẩm tuyên ông Đinh Minh H3 phải bồi thường cho ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L số tiền 112.968.000 đồng; việc ông Đinh Minh H3 kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L, về việc ông Đinh Minh H3 phải bồi thường số tiền 112.968.000 đồng đối với phần giá trị công trình xây dựng còn lại là không có căn cứ pháp luật.

[6]. Các Hợp đồng mà các bên ký kết vào các ngày 29/9/2014 và 1/3/2018 như đã phân tích ở trên là vô hiệu; mặt khác trong đó cũng không quy định việc xử lý các tài sản mà bên thuê xây dựng trong quá trình thuê quyền sử dụng đất để kinh doanh ngành nghề ăn uống. Các tài sản này gắn liền với đất, giữ nguyên vị trí thì

còn giá trị và giá trị sử dụng, thay đổi vị trí thì giá trị và giá trị sử dụng sẽ không còn hoặc giảm đi rất nhiều. Do đó cần buộc ông Đinh Minh H3 nhận các tài sản này và trả lại cho ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L số tiền ngang giá là 112.968.000 đồng. Án sơ thẩm đã giải quyết theo hướng này nên việc giải quyết như vậy là thỏa đáng. Tuy vậy do nhận định sai về vấn đề thiệt hại và bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, nên đã có những lập luận không đúng. Vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm chỉ cần sửa chữa những thiếu sót về lập luận này.

[7]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Minh H3 và ông Cao Viết T thấy rằng: Hợp đồng này được thực hiện trong khi tài sản xây dựng trên đất của ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L đang còn, các bên trong các Hợp đồng ký vào các ngày 29/9/2014 và 1/3/2018 chưa giải quyết xong phần tài sản này, nên nếu có yêu cầu, Tòa án sẽ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu. Vì vậy giữa ông Đinh Minh H3 và ông Cao Viết T cần tự thỏa thuận với nhau giải quyết vấn đề các tài sản mà vợ chồng ông H, bà L đã xây dựng trên đó và Tòa án đã giao cho ông Đinh Minh H3 được sở hữu, đồng thời buộc ông Đinh Minh H3 trả lại cho vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L số tiền 112.968.000 đồng, theo hướng ông Cao Viết T nhận tài sản và giao lại tiền cho ông Đinh Minh H3. Trường hợp các bên không tự giải quyết được với nhau, thì có quyền khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu xem xét lại Hợp đồng này, hoặc để yêu cầu giải quyết các tài sản mà Tòa án đã tuyên cho ông Đinh Minh H3 được quyền sở hữu, nhưng hiện đang nằm trên thửa đất của ông Cao Viết T đã nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Minh H3.

[8]. Về nội dung ông Đinh Minh H3 kháng cáo cho rằng hợp đồng ngày 01/3/2018 mà ông Đinh Thanh D ký với ông Phan Xuân H là do ông Đinh Minh H3 gọi điện về ủy quyền cho ông Đinh Thanh D ký; việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận sự ủy quyền trên, không đánh giá, nhận xét gì về Hợp đồng này là không thỏa đáng, thấy rằng tại đoạn [11] của Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm đã có đánh giá về Hợp đồng này, đã xác định đây là Hợp đồng vô hiệu. Việc xác định của Tòa án sơ thẩm như vậy là đúng đắn. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thỏa mãn đối với nội dung kháng cáo này của ông Đinh Minh H3.

[9]. Về nội dung Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Đinh Thanh D và bà Đinh Thị Hoa M về giải quyết việc ông Phan Xuân H, bà Phạm Thị L vi phạm Hợp đồng ngày 01/3/2018 là không có căn cứ pháp luật, thấy rằng ông Đinh Thanh D và bà Đinh Thị Hoa M được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D, bà M không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, thể hiện ở việc Tòa án không buộc ông D, bà M nộp tạm ứng án phí. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D, bà M không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là có căn cứ, bởi ông D, bà M tham gia tố tụng với bên Bị đơn là ông Đinh Minh H3. Tuy vậy, việc đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của đương sự chỉ đặt ra đối với đương sự là nguyên đơn, là bị đơn có yêu cầu phản tố, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, cho nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với ý kiến phản hồi của ông D, bà M về đơn khởi kiện của Nguyên đơn là trái pháp luật. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa cho rằng việc đình chỉ trên của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa là không có căn cứ pháp luật là đúng về mặt hình thức, nhưng về mặt nội dung là không đúng, bởi tại phần xét thấy của bản kháng nghị, thể hiện quan điểm cho rằng Tòa án không được đình chỉ đối với yêu cầu của ông D, bà M, mà phải chấp nhận yêu cầu này để hủy Hợp đồng ngày 01/3/2018. Như vậy mục đích của kháng nghị là để yêu cầu Tòa án Cấp phúc thẩm tuyên hủy Hợp đồng ngày 01/3/2018. Mà như đã phân tích ở trên, thì trong vụ án này các bên đã chấm dứt hợp đồng trước khi khởi kiện; Tòa án sơ thẩm cũng đã xác định đây là Hợp đồng vô hiệu, nên việc tuyên hay không tuyên hủy Hợp đồng này không có ý nghĩa gì. Do đó, không thể thỏa mãn nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa, cũng như nội dung kháng cáo của ông Đinh Minh H3, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng ngày 01/3/2018.

[10]. Về việc chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thấy rằng Nguyên đơn, Bị đơn đều không thỏa thuận hay xác định được giá trị tài sản còn lại mà Nguyên đơn đã xây dựng trên đất thuê, nên cần có sự thẩm định giá của cơ quan chuyên môn, phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp, vì vậy, mỗi bên phải chịu một nửa chi phí này như Án sơ thẩm đã giải quyết là phù hợp. Do đó, không

thể thỏa mãn nội dung Bị đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; cần giữ nguyên việc giải quyết của án sơ thẩm về nội dung này.

[11]. Phần yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn giao số tiền 112.968.000 đồng được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, nên theo khoản 4 Điều 26, khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, Bị đơn phải chịu 5.648.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[12]. Có một phần yêu cầu của Nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Lẽ ra Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận, nhưng án sơ thẩm đã bỏ sót khoản án phí này. Do không có kháng cáo, kháng nghị đối với nội dung này, nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để sửa án, chỉ nêu ra để rút kinh nghiệm.

[13]. Các nội dung khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cần được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật tổ chức Tòa án nhân dân; các khoản 1, 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117 Bộ luật dân sự 2015; khoản 4 Điều 26, các khoản 1, 2 Điều 29 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:

1. Sửa Bản án sơ thẩm như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L, buộc ông Đinh Minh H3 phải giao cho ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L số tiền 112.968.000 đồng. Ông Đinh Minh H3 được sở hữu các tài sản mà vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Đặng Thị L đã xây dựng trên thửa đất ông Đinh Minh H3 cho thuê, gồm: Một nhà ở xung quanh xây taplo, mái lợp tôn, cửa gỗ, nền bê tông láng xi măng, diện tích 35,35m², xây dựng năm 2014; một mái che lợp Fibro, nền láng xi măng, xây dựng năm 2018; một nhà vệ sinh móng xây gạch, tường xây gạch, có

bộ xí, nền láng xi măng, diện tích 10.85m², xây dựng năm 2014; một nhà quán mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 112,48m², trần thạch cao diện tích 112,48m² xây dựng năm 2018; một nhà xe lợp tôn, cột sắt, diện tích 15,86m², xây dựng năm 2018; một biển quảng cáo diện tích 14,31m², làm năm 2018; đoạn tường rào xây gạch cao 0,9m, dài 27,6m và đoạn tường rào xây taplo cao 0,7m, dài 18,5m, xây dựng năm 2018.

Ông Đinh Minh H3 phải giao lại cho ông Phan Xuân H và bà Đặng Thị L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.000.000 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- Bỏ nội dung 6 của Quyết định án sơ thẩm (nội dung đình chỉ xét xử đối với ý kiến của bà Đinh Thị Hoa M và ông Đinh Thanh D, theo đó yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ngày 01/3/2018).

2. Giữ nguyên các nội dung khác của Án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị.

3. Ông Đinh Minh Hùng phải chịu 5.648.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm để sung vào ngân sách nhà nước. Ông Đinh Minh H3 đã nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai số 0004500 ngày 29/9/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Minh Hóa, nên còn phải nộp tiếp số tiền 5.648.400 đồng.

Trả lại cho bà Đặng Thị L số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số 0004441 ngày 23/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hóa.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 26/01/2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- TAND huyện Minh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Hoàng Quảng Lực