

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 70/2024/DS-PT

Ngày: 20.02.2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và bồi thường
thiệt hại tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 và 20 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 330/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 453/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trần Ngọc H - Theo Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số A, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn S, Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị Mỹ H1. Địa chỉ: Số A đường N, khu V, P. A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Đ và bà Phạm Ngọc Huỳnh N1.

Cùng địa chỉ: Số H, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ - Theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022 (có yêu cầu vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Công D1. Địa chỉ: số F khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có đơn vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông D, bà N trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Ông, bà là chủ sử dụng đất thửa 509, tờ bản đồ 05 tại khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I131296, số vào sổ 000090 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 24/6/1997 - T bổ sung vào ngày 18/4/2010 và ngày 12/10/2010). Ông, bà với bà H1 ký Hợp đồng thuê mặt bằng và tài sản trên đất và được Văn phòng C chứng thực ngày 23/11/2020 với thời hạn 15 năm, ông, bà đã nhận cọc tiền thuê 96.000.000 đồng và tiền thuê hoa màu 30.000.000 đồng. Ngày 01/12/2020 giao nhận tài sản thuê, bà H1 đóng tiền thuê hằng tháng đầy đủ được 02 năm thì đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không báo trước, không tiếp tục trả tiền thuê.

Quá trình thuê bà H1 đập phá các công trình có sẵn do ông, bà xây dựng, bom cát, thi công công trình gây thiệt hại cây trồng, kiến trúc, cảnh quan môi trường trước đó nhưng không bồi thường. Khi bà H1 đơn phương chấm dứt hợp đồng, ông bà đến đất thì mới biết bà H1 đã dọn đi, tài sản bị hư hại nên yêu cầu bà H1 bồi thường thiệt hại giá trị công trình bị đập phá trong thời gian thuê gồm 01 nhà sàn, 02 bể chứa nước, 01 tum ăn uống, 01 nhà tiệc dài, 01 phòng hát karaoke với tổng số tiền 224.446.000 đồng; Bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng gồm 16 cây dừa, 16 cây măng cụt với tổng số tiền 100.000.000 đồng theo Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố C; Bồi thường thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản số tiền 769.000.000 đồng (gồm tiền thuê đất thời hạn 05 năm 378.000.000 đồng và tiền thuê hoa màu 391.000.000 đồng). Tổng số tiền bà H1 phải bồi thường là 1.093.446.000 đồng.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà H1 có ý kiến như sau: Bà có ký hợp đồng thuê đất với ông D, bà N như đã trình bày, bà đã đặt cọc tiền thuê, trả tiền thuê hoa màu, đóng tiền thuê hằng tháng đầy đủ. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê thì bà được cải tạo, sửa chữa lại để phục vụ mục đích kinh doanh ăn uống, khu du lịch sinh thái, được ông D, bà N đồng ý cho bà chặt hạ khoảng 02 – 03 cây dừa bị đông ăn, 02 - 03 cây bạch đàn hay tràm (không nhớ rõ)

và bơm cát, làm lại công thoát nước từ cống cũ. Bà chỉ thuê đất để kinh doanh, hợp đồng không thể hiện tài sản trên đất nên không có căn cứ xác định trên đất đã tồn tại các công trình như trình bày. Theo hợp đồng thì ông D, bà N vẫn chưa giao phần bờ kè và đường đi cho bà sử dụng mà vẫn giữ lại sử dụng cho mình. Trong thời gian thuê và sửa chữa xảy ra dịch bệnh kéo dài nên chưa đưa vào hoạt động, với lại bà đang sinh con nhỏ nên dự định ngưng thuê và trả mặt bằng chấp nhận mất tiền cọc, tiền hoa màu và tiền hàng tháng đã đóng trong năm. Việc này bà đã thông báo cho ông D1 qua các tin nhắn Zalo và cả ông D, bà N. Bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà N.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh N về việc yêu cầu bà Phạm Thị Mỹ H1 bồi thường thiệt hại Hợp đồng thuê mặt bằng và tài sản trên đất (không ngày/tháng/năm) được Văn phòng C1, chứng thực số 12110, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2020.

2. Chấm dứt hợp đồng đối với Hợp đồng thuê mặt bằng và tài sản trên đất (không ngày/tháng/năm) được Văn phòng C1, chứng thực số 12110, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2020.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 11 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.
- Bị đơn vắng mặt.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ bởi hiện nay hiện trạng tài sản vẫn còn và đã được định giá trị còn lại, đối với cây đã chết nhưng theo như hiện trạng vẫn còn gốc, công văn của Sở Nông nghiệp xác định nguyên nhân cây chết là do thối rữa, trong quá trình thuê bị đơn có bơm cát làm ú nước nên thối rữa. Phía bị đơn khi xây dựng công trình đã chặt phá cây nhiều hơn số lượng thỏa thuận 10 cây. Cho thấy phía bị đơn đã vi phạm việc bảo quản tài sản thuê theo quy định tại Điều 479 nên bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường. Phía bị đơn cho rằng có thông báo cho nguyên đơn biết chấm dứt hợp đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, chỉ thông qua ông D1, trong khi ông D1 không phải là người cho thuê, thông báo không đúng đối tượng và việc nhắn tin cho ông D1 đã xảy ra sau khi phía bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê, bị đơn có lỗi nên phải chịu trả tiền thuê tiếp theo cho nguyên đơn theo như Án lệ số 21 của Tòa án nhân dân tối cao đã công bố.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua diễn biến tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, theo nội dung các bên thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thuê mặt bằng và tài sản trên đất quy định về nghĩa vụ và quyền của bên B (bên thuê) thì *“...được toàn quyền xây dựng, sửa chữa cải tạo theo ý tưởng của bên B” “Đốn hạ những cây vướng khi cải tạo xây dựng (không quá 10 cây, nếu vượt hơn thì phải thương lượng và đền bù cho bên A)”*. Cho thấy, việc bị đơn xây dựng, sửa chữa để phục vụ mục đích kinh doanh của bị đơn là hoàn toàn phù hợp với nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận thời điểm ký hợp đồng thuê và bàn giao các tài sản trên đất, thì các bên không lập biên bản ghi rõ số tài sản cũng như số cây trồng trên đất, nên không có căn cứ để xác định thiệt hại. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản của bị đơn, nguyên đơn yêu cầu áp dụng Án lệ số 21/2018/AL để buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền trên. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung án lệ trên áp dụng để giải quyết vụ án KDTM, đối tượng của hợp đồng thuê là máy móc. Do đó, không có cơ sở để áp dụng để giải quyết đối với vụ án tranh chấp dân sự và không áp dụng đối với trường hợp đối tượng của hợp đồng thuê là QSDĐ và cây trồng trên đất. Mặt khác, thời điểm các bên ký hợp đồng thuê là cuối năm 2020, đến năm 2021 thì dịch Covid 19 bùng phát, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận từ thời điểm thuê đến thời điểm bên bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê thì công trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh của bị đơn vẫn chưa hoàn thành và chưa đưa vào sử dụng để thu lợi nhuận, cho thấy bị đơn cũng có thiệt hại. Đồng thời, bị đơn cũng chấp nhận việc mất cọc và tiền thuê hoa màu số tiền 126.000.000 đồng, xem như quyền lợi của các bên vẫn được đảm bảo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về việc vắng mặt nguyên đơn nhưng có người đại diện, bị đơn có yêu cầu vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa các bên có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hoa màu vào ngày 23/11/2020, thời hạn thuê 15 năm, theo Hợp đồng thì nguyên đơn cho bị đơn thuê đất 5.000.000 đồng/tháng và hoa màu giá là 2.500.000 đồng/tháng, số tiền thuê phía bị đơn đã đóng được 02 năm, bị đơn đã đặt cọc 126.000.000 đồng.

[2.1] Nguyên đơn cho rằng, quá trình thuê phía bị đơn đã đập phá các công trình xây dựng trên đất của nguyên đơn đã xây dựng trước đó nên yêu cầu bồi thường số tiền theo giá đã định 224.446.000 đồng. Nguyên đơn còn cho rằng, bị đơn được đập phá các công trình nhưng nếu như bị đơn thuê trong thời hạn 15 năm thì khi đó nguyên đơn đã thu được một khoản tiền thuê từ bị đơn thì sẽ đảm bảo quyền lợi, ở đây bị đơn chỉ thực hiện 02 năm rồi đơn phương chấm dứt thuê là thiệt thòi cho nguyên đơn, với ý kiến này, thấy rằng, tại Điều 6 của Hợp đồng các bên thỏa thuận: Bên bị đơn được quyền xây dựng, sửa chữa cải tạo theo ý tưởng của bị đơn, được sử dụng toàn quyền đất trong thời hạn thuê, do đó, khi tiếp nhận phần đất thì bên bị đơn có quyền xây dựng công trình theo mục đích mà bị đơn mong muốn. Các bên cũng không lập biên bản bàn giao đất nên cũng không có căn cứ xác định có tồn tại công trình này hay không, nếu có thì giá trị công trình khi bị đơn tiếp nhận phần đất còn lại bao nhiêu, nguyên đơn dựa vào kết quả thẩm định giá định năm 2022 để yêu cầu là cũng không phù hợp. Mặt khác, các bên không có thỏa thuận nào liên quan đến các công trình nguyên đơn xây dựng trước đó sẽ xử lý như thế nào, do đó, bị đơn được quyền xây dựng công trình của mình để kinh doanh là đúng theo thỏa thuận. Bị đơn không có lỗi, do đó, yêu cầu này không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cây do bị đơn bơm cát làm chết một số cây dừa, măng cụt. Thấy rằng, trong hợp đồng, có thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn thuê hoa màu, nhưng thực tế các bên cũng không có biên bản xác định khi bị đơn tiếp nhận phần đất thì bị đơn thuê hoa màu gì, trên đất có những loại cây nào, số lượng bao nhiêu, nguyên đơn dựa vào Công văn số 1321 ngày 17/6/2022 của Sở N2 cho rằng cây chết là thối rữa, nhưng nguyên nhân nào và ai làm cho cây thối rữa thì không xác định được, không xác định được nguyên đơn giao cho bị đơn thuê bao nhiêu cây, lúc bàn giao có cây nào chết, chết trước hay sau khi bàn giao cho bị đơn, mặt khác, cũng không xác định được các cây chết là loại nào A, B, C, D vì mỗi loại thì giá trị khác nhau theo như Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố C về giá bồi thường cây trồng, ví dụ loại A của cây măng cụt giá 4.786.000 đồng/cây, loại B giá 3.662.000 đồng/cây, do đó, cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng không thông báo cho nguyên đơn, thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn thừa nhận, ông D1 là con ruột của nguyên đơn, có nhân tín trao đổi với bị đơn về hợp đồng, quá trình thực hiện hợp đồng thì phía ông D1 là người nhận trực tiếp tiền thuê từ bị đơn qua số tài khoản 105870655280 của mình tại Ngân hàng C2. Qua các nội dung tin nhắn trao đổi, cụ thể tin nhắn ngày 16/02/2022 (bút lục 198), phía bị đơn xác định “ngưng hợp đồng”, thì phía ông D1 trả lời: “Ok c”, tin nhắn ngày 03/3/2022 (bút lục 195), phía bị đơn nhắn với ông D1: “sẽ lo phần thủ tục giấy tờ với chú thím Ba” (tức nguyên đơn), tiếp theo ông D1 nhắn lại: “chị (tức bị đơn) không cần trao đổi gì thêm với ba mẹ (tức nguyên đơn), vì D1 đã trao đổi thống nhất vậy rồi”, qua nội dung tin nhắn rõ ràng có cơ sở xác định, phía bị đơn khi ngưng hợp đồng đã có thông báo cho nguyên đơn biết

qua việc nhắn tin với ông D1, nên không thể nào nói rằng phía nguyên đơn không hề biết, trong khi nguyên đơn ở gần nơi đất bị đơn thuê, do đó việc bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê được xác định là có thông báo cho nguyên đơn biết, theo đúng như quy định Điều 428. Do đó, bị đơn không có lỗi nên yêu cầu của nguyên đơn bồi thường tiền thuê còn lại theo như Án lệ số 21/2018/AL là không có căn cứ. Cần nói thêm, thời điểm thuê đến thời điểm bên bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê thì công trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh của bị đơn vẫn chưa hoàn thành và chưa đưa vào sử dụng để thu lợi nhuận, cho thấy bị đơn cũng có thiệt hại. Đồng thời, bị đơn cũng chấp nhận việc mất cọc và tiền thuê hoa màu số tiền 126.000.000 đồng, xem như quyền lợi của nguyên đơn vẫn được đảm bảo.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên. LỜI TRÌNH BÀY CỦA LUẬT SƯ LÀ KHÔNG CÓ CĂN CỨ CHẤP NHẬN.

[4] Về án phí:

[4.1] Sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn.

[4.2] Phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: giữ nguyên như án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 TPCT;
- TAND Q. Cái Răng;
- Chi cục THADS Q. Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh