

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 13/2017/DS - PT

Ngày 16 - 11 - 2017

V/v “Tranh chấp Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Khoa

Các Thẩm phán: Ông Phùng Chí Thiện.

Bà Lù Làn Din.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 16/11/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” do bản án dân sự số 01/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện M bị nguyên đơn Công ty cổ phần Liên doanh Xuất nhập khẩu MT, các bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc A kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2017/QĐ-PT ngày 30/10/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT

Địa chỉ: Số nhà 114A đường L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cao T - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc – Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Quốc H và ông Ngô Văn N - Luật sư Văn phòng luật sư I, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Phòng 507 Tòa nhà Nông lâm sản chế biến, số 25 T, quận H, thành phố H – Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị T - Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện M, tỉnh Lào Cai – Có mặt tại phiên tòa.

- Ông Đinh Ngọc A - Địa chỉ: Tổ 6, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai – Có mặt tại phiên tòa.

3. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT, bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc A.

4. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày ông Nguyễn Cao T - Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT (gọi tắt là Công ty MT) trình bày:

Ngày 13/4/2015, Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Đ (Nay là Công ty MT) đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông Đinh Ngọc A, bà Nguyễn Thị T để thuê 4 thửa đất tại thôn P, xã B, huyện M với tổng diện tích: 8.793,1m² thời hạn thuê là 30 năm, thời hạn thanh toán là 01 năm/01 lần, ấn định vào ngày 13/4 hàng năm, tiền thuê là 20.000.000đ/tháng. Ngày 13/4/2015 Công ty MT đã thanh toán cho bà T tiền thuê của năm đầu tiên (13/4/2015 – 13/4/2016) là 240.000.000 đồng.

Sang năm thứ 2, sau nhiều lần thỏa thuận qua điện thoại (kể từ ngày 08/4/2016 – 16/4/2016), do Công ty MT gặp khó khăn nên vợ chồng bà T đã đồng ý miễn cho Công ty MT một tháng tiền thuê đất. Trong khi Công ty MT đang tiến hành các thủ tục để thanh toán khoản tiền thuê của năm thứ hai theo thỏa thuận thì giữa Công ty MT và vợ chồng bà T có tranh chấp về ranh giới giữa thửa đất của Công ty MT và thửa đất của vợ chồng bà T. Cũng trong thời gian đó, ngày 20/5/2016 bà T điện thoại cho Công ty MT để thông báo không cho thuê các thửa đất như Hợp đồng đã ký kết, Công ty MT đã đề nghị bà T giải quyết theo quy định của pháp luật. Đến ngày 01/6/2016, vợ chồng bà T đi 2 xe ô tô kèm theo 5 người đến gây rối mất trật tự, uy hiếp công nhân viên, người lao động và đổ 2 xe gạch lấp 2 cổng ra vào của Công ty MT, đòi trả lại diện tích đất đã cho thuê.

Vào cuối tháng 11/2016, bà T đề nghị Công ty MT bàn giao đất trả lại cho bà. Xét thỏa thuận giữa các bên, Công ty MT vẫn mong muốn được tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đồng thời thanh toán trả tiền thuê cho bà T. Tuy nhiên bà T không nhất trí với ý kiến Công ty MT đưa ra, vẫn kiên quyết đòi lại diện tích đất đã cho thuê. Đến ngày 27/02/2017, bà T cho xe ô tô đổ gạch lấp kín hai cổng ra vào của Công ty MT và cho người vào ở tại địa phận Công ty và đập phá tài sản, gây thiệt hại về tài sản, uy hiếp tính mạng người lao động của Công ty MT.

Việc cản trở Công ty MT tiếp tục được quản lý, sử dụng đất của vợ chồng bà T đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty MT và tiến độ thực hiện Dự án theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai.

Kể từ khi ký kết Hợp đồng ngày 13/4/2015, Công ty MT đã đầu tư thực hiện Dự án trên diện tích đất thuê với tổng số tiền là 3.209.029.892đ, bao gồm:

- 01 Nhà điều hành BTCT cấp 4 lợp mái tôn chống nóng 1 tầng: 531.041.269đ
- 01 Nhà kiểm hóa - công trình cấp 4 dân dụng: 563.523.246đ
- 02 Nhà bảo vệ - công trình cấp 4 tường chịu lực mái BTCT: 57.666.960đ
- Nhà WC tường chịu lực mái tôn: 41.632.500đ
- San gạt dải đá base: 1.476.965.917đ
- Trạm cân nổi điện tử: 495.000.000đ

Sau khi xảy ra tranh chấp, bà T đã đập phá, làm hỏng balie điện, gây thiệt hại cho công ty số tiền: 60.000.000 đồng và cản trở, quấy phá dẫn đến công ty không hoạt động sản xuất kinh doanh được gây thiệt hại cho công ty số tiền khoảng 790.000.000 đồng. Tổng số tiền đã đầu tư xây dựng trên đất và thiệt hại về tài sản của Công ty MT là 4.059.029.892 đồng.

Do đó Công ty MT khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 13/4/2015 giữa Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Đ nay là Công ty MT với ông Đinh Ngọc A và bà Nguyễn Thị T.

- Buộc ông Đinh Ngọc A và bà Nguyễn Thị T phải bồi thường thiệt hại cho Công ty MT số tiền là: 4.059.029.892 đồng (Bốn tỷ không trăm năm chín triệu không trăm hai chín nghìn tám trăm chín hai đồng).

Theo bản tự khai tại Tòa án bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc A trình bày: Bà T và ông A có cho Công ty Đ nay là Công ty MT thuê 8.793,1m² đất tại thôn P, xã B, huyện M, tỉnh Lào Cai từ ngày 13/4/2015. Thời hạn thuê, giá thuê, phương thức thanh toán như Công ty MT đã trình bày. Sau khi hai bên đã giao nhận đất và tài sản trên đất, Công ty MT đã thanh toán cho bà T, ông A số tiền thuê năm 2015 (13/4/2015 đến 13/4/2016) là 240.000.000đ. Đến kỳ hạn thanh toán của năm thứ hai Công ty MT đã không thanh toán tiền thuê. Từ ngày 13/4/2016 đến ngày 05/5/2016 bà T đã nhiều lần yêu cầu Công ty MT thanh toán tiền thuê đất nhưng Công ty MT không thực hiện. Đến ngày 05/5/2016 bà T đã có văn bản thông báo yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất và quyền sử dụng đất với Công ty MT với lý do Công ty MT vi phạm hợp đồng và yêu cầu Công ty MT chuyển đồ đạc, tài sản và trả lại đất, nhà cho bà T trong thời hạn 01 tháng. Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng bà T đã gửi cho Công ty MT qua đường bưu điện và giao 01 bản cho cán bộ Ủy ban nhân dân xã B để niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã B. Nhưng Công ty MT vẫn không trả tiền thuê đất cũng như không trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà T và ông A. Đến ngày 27/02/2017 bà T đã phá khóa cổng và không

cho Công ty MT thuê nữa. Nay Công ty MT khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, bà T, ông A nhất trí vì theo bà T, ông A Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất đã chấm dứt từ khi bà T có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đối với việc Công ty MT yêu cầu bà T và ông A phải bồi thường số tiền 4.059.029.892 đồng đối với các khoản tiền xây dựng các công trình trên đất, san gạt dải nền base, bồi thường thiệt hại do Công ty MT không sản xuất kinh doanh được, và bồi thường tài sản do bà T phá dỡ balie của Công ty MT, bà T, ông A không nhất trí. Vì bà T, ông A cho rằng Công ty MT tự xây dựng nhà để sử dụng, bà T, ông A không có nhu cầu sử dụng nhà. Đối với bồi thường thiệt hại về tài sản bà T không nhất trí vì bà T cho rằng bà chỉ vào ở tại căn nhà cũ của vợ chồng bà chứ không làm ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty MT. Ngoài ra bà T và ông A yêu cầu Công ty MT thanh toán cho bà T, ông A số tiền 240.000.000đ là tiền thuê đất từ tháng 4/2016 đến tháng 4/2017.

Tại phiên hòa giải ngày 31/5/2017, đại diện Công ty MT có đề nghị rút yêu cầu đối với số tiền xây dựng hạng mục nhà kiểm hóa do nằm trên đất Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đã thu hồi trị giá 563.523.246 đồng; Tại đơn đề nghị ngày 10/7/2017 Công ty MT xin rút phần yêu cầu bồi thường thiệt hại do balie điện bị hỏng là 60.000.000đ.

Quá trình thụ lý giải quyết, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá các tài sản trên đất theo yêu cầu của Công ty MT. Tổng diện tích đất thực tế theo kết quả thẩm định tại chỗ là 7.556,0m². Các tài sản trên đất bao gồm:

- Nền dải đá base có diện tích 6.771m², giá trị còn lại là 564.819.269đ;
- Nhà điều hành BTCT cấp 4 lợp mái tôn chống nóng 1 tầng (Nhà ở công nhân), diện tích 140,9m², giá trị còn lại là: 217.151.623đ;
- 02 nhà bảo vệ Công trình cấp 4 tường chịu lực mái BTCT, có tổng giá trị còn lại: 141.774.194 đồng;
- 03 Nhà WC tường chịu lực, có tổng giá trị còn lại: 135.201.395 đồng;
- 01 Trạm cân nổi điện tử, có giá trị còn lại: 684.808.602 đồng;
- 41 cây trồng các loại có giá trị: 4.910.000đ;
- 144 mét tường rào gạch, có giá trị còn lại đến thời điểm định giá là: 139.892.077 đồng (bao gồm: móng, bờ trụ, tường rào và dây thép gai);
- 01 Nhà không tường lợp mái tôn có vách kính, giá trị còn lại 22.895.321đồng;
- 01 Nhà bếp mái tôn không tường, giá trị còn lại: 14.710.581 đồng;
- Hiên mái tôn, giá trị còn lại: 7.913.777 đồng;
- Nhà cột sắt mái tôn, giá trị còn lại: 93.156.809 đồng;
- Nhà Hải Quan, giá trị còn lại: 103.433.626 đồng;
- Khung đỡ téc nước (cạnh nhà hải quan), giá trị còn lại: 7.349.843 đồng;
- Cổng (3 trụ) 2 cổng, giá trị còn lại: 121.712.919 đồng;

- Giếng khoan, giá trị còn lại: 3.900.783 đồng;
- 04 Cột điện thép, giá trị còn lại: 3.106.833 đồng.

Ngoài ra trên diện tích đất thuê còn có 01 căn nhà 2 gian cấp 4 do bà T, ông A xây dựng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với căn nhà trên nên Tòa án không tiến hành định giá và không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Bản án sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 412, khoản 4 Điều 424, Điều 426, Điều 489; Điều 703, 704, 709, 713 của Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A và Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Đ (nay là Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT) do đối tượng khởi kiện không còn.

2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng:

Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty MT: Giao diện tích 6.771m² nền base trị giá 564.819.269đ; cho bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A sở hữu, sử dụng. Bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Công ty MT số tiền 564.819.269đồng (Năm trăm sáu tư triệu tám trăm mười chín nghìn hai trăm sáu chín đồng).

Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty MT số tiền 2.870.687.377đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu sáu trăm tám bảy nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng).

Chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền thuê đất của bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A số tiền 44.600.000đồng (Bốn mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng chẵn) tiền thuê đất từ ngày 13/4/2016 đến 20/6/2016. Đối trừ nghĩa vụ, bà T, ông A còn phải thanh toán cho Công ty MT số tiền 520.219.269đồng (Năm trăm hai mươi triệu hai trăm mười chín nghìn hai trăm sáu chín đồng).

Bác yêu cầu thanh toán tiền thuê đất của bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A yêu cầu Công ty MT thanh toán số tiền thuê đất 195.400.000đồng (Một trăm chín lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

Buộc Công ty MT có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất bao gồm: Nhà ở công nhân + hiên mái tôn, nhà không tường mái lợp tôn vách kính, bếp không tường lợp tôn, 03 nhà vệ sinh, 02 nhà bảo vệ, 03 trụ cổng, 01 nhà cột sắt, 01 nhà hải quan, 01 téc nước có giá đỡ cạnh nhà hải quan, 04 cột

điện thép, trạm cân điện tử, 143,6m tường rào bằng gạch ba vạnh do Công ty MT xây dựng và 41 cây trồng trên đất (gồm 38 cây sao đen, 01 cây xoài to, 02 cây lộc vùng), trả lại 7.556,0m² đất và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây cấp IV lợp tôn có chiều dài 11,91m, chiều rộng 5,2m do bà T ông A xây dựng cho bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 24/8/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận thanh toán cho nguyên đơn số tiền 564.819.269 đồng, yêu cầu Công ty MT trả lại nguyên trạng đất như lúc ký hợp đồng và thanh toán tiền thuê đất từ 13/4/2016 đến 20/6/2016, bồi thường thiệt hại do không trả đất và tài sản trên đất.

Ngày 25/8/2017, nguyên đơn Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án phúc thẩm hủy bản án số 01/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của TAND huyện M.

Ngày 07/9/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị TAND tỉnh Lào Cai hủy bản án số 01/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của TAND huyện M, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT, các bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc A giữ nguyên nội dung kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, và kháng cáo của các đương sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2015:

Ngày 13/4/2015, Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Đ (Nay là Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT) đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông Đinh Ngọc A, bà Nguyễn Thị T để thuê 4 thửa đất tại thôn P, xã B, huyện M, đất đã có giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị T gồm các thửa: BG 955751 cấp ngày 22/10/2012, diện tích 2.309,0m², mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thửa số BP 717458 cấp ngày 31/12/2014, diện tích 2.289.9m², mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thửa đất số BG 955708 cấp ngày 27/8/2012, diện tích 2.403,0m², mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất và 01 thửa đất số BP 717457 cấp ngày 31/12/2014, diện tích 1.791,2m², mang tên Nguyễn Ngọc V (đã có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng từ anh Văn sang bà T và trước khi xét xử sơ thẩm bà T đã thực hiện xong việc đăng ký tại Chi cục quản lý đất đai huyện M), mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thời hạn thuê là 30 năm, thời hạn thanh toán là 01 năm/01 lần, ấn định vào ngày 13/4 hàng năm, tiền thuê là 20.000.000đ/tháng. Mục đích thuê 4 thửa đất trên là để làm văn phòng, kho, cầu cân, trạm biến áp và bãi đỗ xe; Hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng Lào Cai công chứng ngày 13/4/2015. Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự đều thừa nhận các nội dung trên.

Theo khoản 1 Điều 170 Luật đất đai quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: “1. Sử dụng đất đúng mục đích...”. Nhưng trong hợp đồng được hai bên thỏa thuận ký kết đã thể hiện rõ mục đích Công ty MT thuê đất của bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A là để làm văn phòng, kho, cầu cân, trạm biến áp và bãi đỗ xe, thế nhưng trong 04 thửa đất của bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A cho Công ty MT thuê thì có thửa đất số 11128 tờ bản đồ số 2 số se ri BG 955708 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/8/2012, diện tích 2.403,0m² với mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác theo khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự 2005 quy định quyền của bên thế chấp quyền sử dụng đất: “Được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý”. Tại phiên tòa cả bà T, ông A và ông T đều thừa nhận trong 04 thửa đất mà bà T, ông A cho Công ty MT thuê trong đó có thửa đất số BG 955708 bà T, ông A đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê đất, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Bát Xát chưa có ý kiến đồng ý để bà T, ông A cho Công ty MT thuê nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

Theo Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu”. Như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 13/4/2015 giữa Công ty MT với bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A là vô hiệu. Bản án sơ thẩm đã nhận định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty MT hợp pháp là không đúng pháp luật dẫn đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng không đúng.

[2] Về thủ tục tố tụng: Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Đinh Ngọc A và Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Đ (nay là Công ty Cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT) được Văn phòng Công chứng Lào Cai công chứng bị vô hiệu, Tòa án nhân dân

huyện M không đưa Văn phòng Công chứng Lào Cai vào tham gia tố tụng để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu và các bên đương sự cũng chưa có ý kiến đề nghị gì về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại nên tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3] Như vậy bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Hủy bản án sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện M, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Công ty cổ phần liên doanh Xuất nhập khẩu MT không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 07490 ngày 29/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

Bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc A không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 07488 ngày 27/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự; Người BVQ<HP;
- Lưu VT, HSVA.

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

Hoàng Hữu Khoa