TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2019/DS-PT
Ngày: 25 - 3 - 2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Sử

Bà Vũ Thị Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị H1 – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 20 đến ngày 25 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 141/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2019/QĐ-PT ngày 28/01/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2019/QĐ-PT ngày 22/02/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đức H (H), sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức H1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đào Xuân M, sinh năm 1972; Địa chỉ: B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

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

- Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông Q có mặt, bà T vắng mặt).

- Bà Bùi Thị T, sinh năm 1973; Địa chỉ: B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Đào Xuân M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Đức H (Hiển) trình bày: Ngày 09/9/2014, ông và ông Đào Xuân M có ký Hợp đồng thuê đất thửa số 78, tờ bản đồ 17, xã Tân Hải, huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 01/01/2015, giá thuê 05 năm đầu là 24.000.000đ/năm, 05 năm sau là 30.000.000đ/năm, hình thức thanh toán 06 tháng trả 01 lần.

Quá trình sử dụng đất thuê, ông đã xây dựng trên đất nhà xưởng, lắp đặt máy móc đồng thời đã thanh toán cho ông M tiền thuê đất đầy đủ đến tháng 6/2017.

Đến tháng 9/2017, khi chưa hết thời hạn thuê đất thì ông M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa số 78 cho ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị T. Sau khi biết sự việc trên, ông yêu cầu ông M thanh toán giá trị tài sản ông đã đầu tư trên đất và theo nội dung các bên hòa giải tại UBND xã Tân Hải thì ông M cam kết bồi thường cho ông số tiền 170.000.000đ, ông Q bồi thường cho ông số tiền 100.000.000đ nhưng sau đó không được ông Q chấp nhận.

Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T(nay là thị xã Phú Mỹ) giải quyết những vấn đề sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng thuê đất (mặt bằng) số 01HĐ ngày 09/9/2014 đã ký giữa ông Trần Đức H (H) và ông Đào Xuân M;

+ Buộc ông M bồi thường số tiền 350.000.000 đồng là giá trị tài sản ông H (Hiển) đã xây dựng trên đất thuê;

+ Buộc ông M phải trả lại số tiền 60.000.000đ mà ông H (H) đã thanh toán tiền thuê đất cho ông M.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng thuê đất (mặt bằng) số 01HĐ ngày 09/9/2014 đã ký giữa ông và ông Đào Xuân M;

+ Buộc ông M phải bồi thường giá trị tài sản ông đã xây dựng trên đất theo kết luận của Hội đồng định giá là 361.108.000 đồng;

+ Rút yêu cầu về việc buộc ông Mphải trả lại số tiền thuê đất mà ông đã thanh toán 60.000.000đ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Q, ông có ý kiến như sau: Ông không ký hợp đồng thuê đất với ông Q nên không đồng ý trả cho ông Q số tiền thuê đất 22.000.000đ.

Ngoài ra, ông không có ý kiến hoặc tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông Q.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Đào Xuân M trình bày*: Ông xác nhận quá trình ký kết cũng như nội dung của Hợp đồng thuê đất đối với thửa số 78, tờ bản đồ số 17, xã Ti, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu như nguyên đơn đã trình bày. Quá trình sử dụng đất thuê, phía ông H (H) đã thanh toán đầy đủ tiền

thuê mặt bằng đến tháng 6/2017. Từ tháng 6/2017 đến tháng 8/2017 thì ông H (Hiển) chưa trả tiền thuê đất.

Tháng 9/2017 ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Q và bà T. Trước khi chuyển nhượng, ông có thông báo cho ông H (H) nhưng do ông H không có tiền để nhận chuyển nhượng nên ông H đã giới thiệu lại cho ông Q. Sau đó giữa các bên đã thỏa thuận là sau khi chuyển nhượng đất cho ông Q, nếu ông H không thuê đất nữa thì ông M để lại cho ông Q 170.000.000đ để ông Q trả cho ông H. Trường hợp ông H tiếp tục thuê đất thì ông Q vẫn để ông H thuê theo giá thuê đã ký với ông Mtrước đây.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông có ý kiến như sau:

+ Đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê đất ngày 09/9/2014 được ký giữa ông và ông H;

+ Không đồng ý bồi thường cho ông H tiền xây dựng các công trình trên đất thuê vì có một số công trình ông H xây dựng không có giấy phép và cũng không có ý kiến của ông;

+ Không đồng ý trả cho ông H 60.000.000đ vì số tiền này là không có, thực chất đây là tiền ông thuê ông H làm cửa và đã được cấn trừ vào tiền ông H thuê đất của ông trong các năm 2015 và 2016.

Ngoài ra, ông yêu cầu định giá lại tài sản ông H đã xây hợp pháp trên đất, hết bao nhiêu ông sẽ thanh toán lại cho ông H.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Ngày 18/8/2017, vợ chồng ông Q, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M, bà T thửa đất 78, tờ bản đồ số 17, xã Ti, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 1.530.000.000đ. Tuy nhiên, tại Hợp đồng lập ngày 11/9/2017 các bên chỉ ghi giá chuyển nhượng đất là 200.000.000đ.

Do trên đất có nhà xưởng của ông H nên trước khi nhận chuyển nhượng đất thì giữa Q, ông Mvà ông H có thỏa thuận với nhau là trường hợp nếu ông H tiếp tục thuê đất thì ông Q vẫn cho ông H thuê với giá thuê đã ký trước đây giữa ông M và ông H.

Sau đó, trong quá trình chuyển nhượng đất, ông Mcó giao cho ông giữ lại số tiền 170.000.000đ. Số tiền này là để đảm bảo cho việc ông H tiếp tục thuê đất của ông trong thời hạn thuê đất đã ký với ông M. Tuy nhiên, ông H không thuê đất của ông nữa mà lại có tranh chấp với ông M về việc thuê đất trên. H nay, ông H vẫn đang sử dụng thửa đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông M.

Ông yêu cầu độc lập đối với ông Trần Đức H (Hiển) như sau: Yêu cầu ông H phải thanh toán tiền thuê đất cho ông từ ngày 18/8/2017 đến ngày 18/7/2018 (11 tháng) với giá 2.000.000đ/tháng là 22.000.000đ.

Đối với những tài sản do ông H xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp với ông Mthì ông không có ý kiến gì.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bà Bùi Thị T vắng mặt.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút của ông Trần Đức H (Hiển) liên quan đến số tiền thuê nhà đã thanh toán 60.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức H (Hiển).

- Chấm dứt Hợp đồng thuê đất (mặt bằng) số 01HĐ ngày 09/9/2014 được lập giữa ông Đào Xuân M và ông Trần Đức H (Hiển) kể từ ngày 06/11/2018.

- Buộc ông Đào Xuân M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Đức H (Hiển) số tiền 361.108.000đ.

- Ông Đào Xuân M được quyền quản lý và sử dụng đối với toàn bộ tài sản ông H (Hiển) đã xây dựng trên thửa đất số 78, tờ bản đồ 17 xã Tân Hải, huyện T(nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, gồm: 01 nhà xưởng (diện tích 148m^2), 01 nhà văn phòng (diện tích 91,58m^2), 01 nhà vệ sinh (diện tích 5,22m^2) và 01 nền nhà xưởng cán vữa xi măng (diện tích 103,75m^2).

Việc thanh toán tiền và chuyển giao tài sản nêu trên giữa ông Trần Đức H (H) và ông Đào Xuân M được tiến hành cùng thời điểm.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Q.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 23/11/2018 ông Mkháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông M đền bù số tiền 350.000.000đ. Quá trình tố tụng nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện bổ sung, nhưng án sơ thẩm tuyên ông M phải thanh toán cho ông H số tiền 361.108.000đ là vượt qúa yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo Điều 3 của hợp đồng thuê đất giữa ông H với ông M có thỏa thỏa thuận "trong thời gian chưa chấm dứt hợp đồng, mà bên cho thuê muốn lấy lại phải báo trước cho bên B, ít nhất là một tháng và đền bù thiệt hại mà bên B xây dựng". Việc ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q là quyền được pháp luật cho phép, hợp đồng thuê đất giữa ông Mvới ông H không có điều khoản nào thể H trong thời hạn thuê đất thì ông M không được chuyển nhượng cho người khác. Ông Mchuyển nhượng quyền sử đất cho ông Q thì các bên đã thông báo cho nhau biết trước, chính ông H là người dẫn ông Q đến để mua đất của ông M, hơn nữa ông Mchuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q nhưng cả ông M và ông Q vẫn tiếp tục để ông H sử dụng diện tích đất đã thuê với giá tiền và thời gian còn lại như thỏa thuận giữa ông H và ông M trong hợp đồng thuê đất. Như vậy, quyền lợi của ông H không bị xâm phạm, hợp đồng thuê đất lập ngày 9/9/2014 vẫn được tiếp tục, không bị ảnh hưởng, ông Mkhông vi phạm hợp đồng là lấy lại đất như án sơ thẩm

đã tuyên, nên không có căn cứ để buộc ông M phải thanh toán giá trị công trình mà ông H đã xây trên đất thuê của ông M.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông M, sửa án sơ thẩm, không buộc ông Mphải thanh toán cho ông H số tiền tiền xây dựng nhà, công trình trên đất là 361.108.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Đức H (H) rút nội dung khởi kiện về yêu cầu ông Đào Xuân M phải trả tiền thuê nhà đã thanh toán 60.000.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử phần này là bảo đảm.

[2] Tại đơn khởi kiện ông H yêu cầu ông M bồi thường chi phí xây dựng khoảng 350.000.000đ, sau khi định giá, ông H xác định được giá trị tài sản và yêu cầu cụ thể ông M bồi thường chi phí xây dựng theo kết quả định giá là 361.108.000đ, như vậy yêu cầu khởi kiện của ông M là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[3] Hợp đồng thuê đất (mặt bằng) số 01HĐ ngày 09/9/2014 được ký kết giữa ông H và ông M không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên vô hiệu. Ông H Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất (mặt bằng) nêu trên. Ông Mđồng ý chấm dứt nên chấp nhận yêu cầu của ông H về chấm dứt hợp đồng thuê đất.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, các bên thừa nhận nội dung của hợp đồng. Tại Điều 3 hợp đồng thể H: Bên cho thuê muốn lấy lại phải báo trước cho bên thuê 1 tháng và đền bù thiệt hại mà bên B xây dựng.

Quá trình sử dụng đất thuê, ông H đã xây dựng nhà xưởng để sử dụng. Tháng 9/2017 vợ chồng ông M chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Q, bà T. Quá trình giải quyết vụ án ông M và ông Q xác nhận sau khi ông Q và bà T nhận chuyển nhượng đất thì vẫn tiếp tục cho ông H thuê như hợp đồng thuê giữa ông M và ông H. Ông M không lấy lại đất. Như vậy quyền và lợi ích của ông H theo hợp đồng thuê đất không bị xâm phạm, ông M được quyền chuyển nhượng đất khi đang cho thuê theo quy định tại điều 712 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc ông H tự chấm dứt hợp đồng thì ông H tự chịu trách nhiệm, ông M không có lỗi. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông M tự nguyện hỗ trợ ông H 170.000.000đ, ông Q và ông M xác nhận số tiền này ông Q đang giữ, ông Q đồng ý giao cho ông H số tiền này, nên ghi nhận ông Q có nghĩa vụ giao cho ông H số tiền 170.000.000đ.

Ông H được sở hữu các tài sản do ông H xây dựng trên đất.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Q: Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q. Ông Q không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[6] Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông M. Sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí định giá là 3.000.000đ: Ông Hiển tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[8] Về án phí sơ thẩm: - Ông H phải chịu trên số tiền không được chấp nhận.

- Ông Mphải chịu trên số tiền giao cho ông H.

- Ông Q phải chịu đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Mđược chấp nhận nên ông Mkhông phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của ông Đào Xuân M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào các Điều 147, 148, 165, 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 426, 703, 708, 712, 713 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu của ông Trần Đức H (Hiển) đối với số tiền thuê nhà đã thanh toán 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức H (Hiển) về chấm dứt Hợp đồng thuê đất (mặt bằng) số 01HĐ ngày 09/9/2014 được ký kết giữa ông Đào Xuân M và ông Trần Đức H (Hiển) kể từ ngày 06/11/2018.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đào Xuân Mvà ông Phạm Văn Q như sau: Ông Phạm Văn Q có nghĩa vụ giao cho ông Trần Văn H (Hiển) số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Đức H (H) về việc yêu cầu ông Đào Xuân Mbồi thường 191.108.000đ (Một trăm chín mươi mốt triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng).

5. Ông Trần Đức H (H) được quyền sở hữu đối với tài sản ông H (Hiển) đã xây dựng trên đất thửa số 78, tờ bản đồ 17, xã Tân Hải, huyện T(nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, gồm: 01 nhà xưởng diện tích 148m^2, 01 nhà văn phòng diện tích 91,58m^2, 01 nhà vệ sinh diện tích 5,22m^2 và 01 nền nhà xưởng cán vữa xi măng diện tích 103,75m^2.

6. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Q về yêu cầu ông Trần Đức H (Hiển) trả tiền thuê đất là 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng).

8. Chi phí định giá là 3.000.000đ (Ba triệu đồng): Ông Trần Đức H (H) tự nguyện chịu và đã nộp xong.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Đức H (Hiển) phải chịu 9.555.000đ. Trừ tiền tạm ứng án phí là 10.200.000đ theo biên lai thu số 0004706 ngày 12/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T(nay là thị xã Phú Mỹ). H1 trả cho ông H 645.000đ (Sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Đào Xuân Mphải chịu 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông Phạm Văn Q phải chịu 1.100.000đ, trừ vào tiền tạm ứng án phí là 550.000đ theo biên lai thu số 0003883 ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Q còn phải nộp 550.000đ (Năm trăm năm mươi nghìn đồng).

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Xuân M không phải chịu. H1 trả cho ông M tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005444 ngày 23/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

"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 H theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 25/3/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.T;
- Chi cục THADS H.T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký)*

Trương Văn Tâm