

Bản án số: 14/2019/DS-PT
Ngày: 30 - 10 - 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự
thuê quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Tiến Phương.

Các Thẩm phán: Ông Lò Văn Lịch;
Ông Nguyễn Trọng Đoàn.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Dịu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên: Bà Lò Thị Hoài Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2019/TLPT-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST, ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2019/QĐ-PT, ngày 20/9/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2019/QĐ-PT, ngày 15/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Gia K, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố y, phường Th, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Bùi Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố z, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

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

3.1. Bà Vũ Thị T1; địa chỉ: Tổ dân phố z, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T1: Ông Bùi Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố z, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

3.2. Bà Hoàng Thị N; địa chỉ: Tổ dân phố x phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Trần Xuân L; địa chỉ: Tổ dân phố y, phường T2, thành phố P, tỉnh Điện Biên (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Bùi Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tự khai, các biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông Nguyễn Gia K trình bày:

Năm 2012, ông Nguyễn Gia K và bà Hoàng Thị N mua lại tài sản trên đất của ông Trần Xuân L đầu tư trên đất thuê của ông Bùi Minh T với giá 375.000.000 đồng. Sau đó, ông K thuê đất của ông T để kinh doanh nhà hàng với thời hạn 03 năm. Ông K thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê.

Ngày 01/8/2015, ông T và ông K ký hợp đồng thuê đất với thời hạn 02 năm kể từ ngày 01/8/2015 đến 01/8/2017. Hết thời hạn thuê, ông T tăng giá nên ông K không thuê nữa và tháo dỡ phần tài sản xây dựng trên đất, nhưng ông T không đồng ý và báo Công an đến giải quyết. Sau đó, ông T định giá tài sản trên đất mà ông K đầu tư được 199.000.000 đồng, trong khi ông K đầu tư gần một tỷ đồng (gồm cả phần tài sản đã mua lại), ông K không đồng ý và tiếp tục tháo dỡ thì ông T lại ngăn cản, nên ông K dừng lại để hai bên thỏa thuận; việc thỏa thuận chưa thành thì ông T đã cho người khác thuê lại phần tài sản trên đất ông K đã đầu tư trên đất.

Ông K khởi kiện, yêu cầu ông T trả 600.000.000 đồng trị giá tài sản ông K đã đầu tư trên đất thuê theo hợp đồng. Ông K không đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản do ông T thực hiện. Ông K yêu cầu Tòa án nhân dân (sau đây viết tắt là: TAND) thành phố P định giá lại tài sản mà ông K đã đầu tư trên đất thuê của ông T, kết quả định giá là 183.488.000 đồng, trừ đi 2.026.000 đồng trị giá tấm thạch cao đã tháo dỡ. Ông K yêu cầu ông T phải trả 181.462.000 đồng và ông K giao tài sản đã đầu tư cho ông T theo các hạng mục đã định giá. Ông K rút một phần yêu cầu khởi kiện tương ứng với số tiền 418.538.000 đồng giá trị tài sản đã đầu tư trên đất thuê.

2. Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án ngày 24/9/2018 và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Bùi Minh T trình bày:

2.1. Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 01/8/2015, ông T cho ông K thuê quyền sử dụng đất tại tổ dân phố z, phường M, thành phố P, tỉnh Điện Biên. Hai bên lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thời hạn 02 năm (từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2017), ông K đã trả đủ tiền thuê đất trong thời gian này. Trên phần đất cho thuê có một số hạng mục ông T đã đầu tư từ trước; ông K có cải tạo và xây dựng bổ sung thêm. Sau khi hợp đồng hết hạn, hai bên không ký lại hợp đồng khác mà ông K tiếp tục thuê và trả tiền theo cam kết tại khoản 2 Điều 6 của hợp đồng về việc ông K

được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp. Ông T đã thông báo cho ông K tăng giá thuê 20.000.000 đồng một tháng nhưng ông K không có ý kiến gì, không trả lại đất thuê và đã trả 47.000.000 đồng tiền thuê đất nên ông T nghĩ là ông K đồng ý thuê đất tiếp với giá 20.000.000 đồng một tháng và hai bên sẽ ký hợp đồng mới. Nhưng từ tháng 8/2017 đến tháng 02/2018 ông K không trả tiền thuê đất như cam kết trong hợp đồng, nên ông T thông báo cho ông K đến ngày 31/3/2018 chấm dứt hợp đồng thuê.

Ngày 01/4/2018, ông T yêu cầu ông K cùng tính toán về giá trị tài sản ông K đã đầu tư, nhưng không thống nhất được, ông K vẫn để tài sản trong nhà hàng và không bàn giao nhà hàng cho ông T.

Theo sự thống nhất của hai bên, ông T đã thuê định giá tài sản mà ông K đầu tư. Ngày 05/5/2018, ông T chuyển cho ông K chứng thư định giá, nhưng ông K không nhất trí với giá tại chứng thư và tiếp tục tháo dỡ một số hạng mục đã đầu tư, sau đó ông T mời Công an đến giải quyết. Công an đã đưa 47 tấm thạch cao ông K đã tháo về Công an phường M. Ngoài ra, ông K còn mang đi 67 tấm thạch cao, 02 cửa khung nhôm kính, quạt trần và một số bóng điện chiếu sáng, cắt phá hệ thống điện không sử dụng được.

Khi kết thúc hợp đồng ký ngày 01/8/2015, ông T đã cho bà Vũ Hồng N1 thuê nhà hàng với giá 26.000.000 đồng một tháng, ấn định ngày bàn giao tay ba là 01/4/2018, nhưng ông K không bàn giao nhà hàng mà khóa lại. Ngày 11/7/2018 ông T mời chính quyền đến chứng kiến thuê người cắt khóa và chuyển đồ của ông K ra khỏi nhà hàng. Ông T không thông báo cho ông K những việc này vì ông T không biết ông K ở đâu và ông K không nghe điện thoại.

Giá trị tài sản theo chứng thư định giá mà ông K đã tự tháo dỡ đem đi và cắt phá tổng số tiền là 12.185.000 đồng; trong đó: Trần thạch cao nhà chính 67 tấm 2.460.000 đồng; cửa khung nhôm kính 4.725.000 đồng; hệ thống điện nước 5.000.000 đồng. Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, ông T đồng ý trả cho ông K tiền đầu tư trên đất thuê theo giá chứng thư định giá ông T đã thuê là 199.000.000 đồng - 12.185.000 đồng = 186.815.000 đồng; nay ông T đồng ý với kết quả định giá tài sản ông K đầu tư trên đất còn lại của Hội đồng định giá (theo yêu cầu của nguyên đơn) là 183.488.000 đồng, đồng ý trả cho ông K là 181.462.000 đồng giá trị còn lại sau khi trừ đi 2.026.000 đồng giá trị tấm thạch cao ông K tháo dỡ. Cửa nhôm kính và hệ thống điện nước và một số hạng mục đã tháo dỡ không có trong các hạng mục định giá của Hội đồng định giá, nên ông T không yêu cầu trừ.

2.2. Yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ của bị đơn:

Với những lý do đã trình bày ở trên, ông T yêu cầu ông K trả các khoản tiền sau để bù trừ nghĩa vụ:

- Tiền thuê đất tháng 08 chưa trả theo khoản 2 Điều 6 của hợp đồng (từ ngày 01/8/2017 đến ngày 31/3/2018), với mức 20.000.000 đồng một tháng là 160.000.000 đồng; trong đó, ông K đã trả từ tháng 8/2017 đến tháng 02/2018 là

47.000.000 đồng, còn phải trả 113.000.000 đồng.

- Tiền chiếm dụng nhà hàng từ ngày 01/4/2018 đến ngày 10/7/2018 là 03 tháng 10 ngày, với mức 26.000.000 đồng một tháng là 86.600.000 đồng;

- Tiền điện nhà hàng ông T đã trả thay cho ông K theo hóa đơn từ ngày 09/3/2018 đến ngày 08/4/2018 là 2.495.000 đồng;

- Tiền nước nhà hàng ông T đã trả thay cho ông K theo hóa đơn từ ngày 05/3/2018 đến ngày 25/4/2018 là 1.168.000 đồng;

- Tiền thuế bảo vệ môi trường phải truy thu đối với nước thải sinh hoạt của nhà hàng tháng 9, 10 và 11 năm 2017 theo hóa đơn là 490.000 đồng;

- Một nửa tiền ông T thuê định giá tài sản là 2.000.000 đồng;

- Tiền ông T thuê 13 công dọn nhà hàng, chuyển đồ theo biên nhận 200.000 đồng một công, là 2.600.000 đồng;

- Tiền ông T thuê 04 công tháo dỡ biển quảng cáo, cắt khóa nhà hàng theo biên nhận 200.000 đồng một công, là 800.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T rút một phần yêu cầu phản tố đối với 2.000.000 đồng tiền thuê định giá tài sản; bù trừ nghĩa vụ ông T yêu cầu ông K phải trả cho ông T $207.153.000 - 181.462.000 = 25.691.000$ đồng.

3. Ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Về yêu cầu trả tiền điện, tiền nước, tiền thuế bảo vệ môi trường ông K đồng ý trả cho ông T theo hóa đơn với tổng số là 4.153.000 đồng, vì sau khi chấm dứt hợp đồng, các bên đang có tranh chấp, tài sản của ông K vẫn để tại nhà hàng nên vẫn phải cắm điện để bảo quản và có sử dụng nước, mặc dù không đến mức như hóa đơn ông T yêu cầu, nhưng ông K chấp nhận trả.

- Về yêu cầu trả tiền thuê đất, tiền chiếm dụng nhà hàng tiền thuê nhân công dọn nhà hàng, tiền chuyển đồ, tiền thuê nhân công tháo dỡ biển quảng cáo và cắt khóa nhà hàng ông K không đồng ý với những yêu cầu này, vì: Hợp đồng thuê đất giữa ông K và ông T đã chấm dứt từ ngày 01/8/2017; hai bên không ký hợp đồng thuê đất khác vì không thống nhất được giá. Việc ông K trả một khoản tiền cho ông T là do ông K tự nguyện khi còn để tài sản trên đất của ông T. Hai bên không thống nhất được nên ông T chưa thanh toán cho ông K giá trị tài ông K đầu tư trên đất thuê theo hợp đồng, tài sản đã đầu tư vẫn là của ông K và ông K vẫn để tài sản trong nhà hàng nên phải khóa cửa nhà hàng để bảo vệ. Ông T tự ý cắt khóa, tháo biển quảng cáo, dọn nhà hàng, chuyển đồ của ông K đi nên ông T tự phải trả những khoản tiền này.

Ông K đã ủy quyền toàn bộ cho bà H trong việc giải quyết vụ án, bao gồm cả việc ủy quyền giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông K và yêu cầu phản tố của ông T. Tại phiên tòa, ông K không có ý kiến khác đối với những ý kiến bà H đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

4.1. Bà Hoàng Thị N: Năm 2012 bà N thuê đất của ông T để mở nhà hàng,

trước đó trên đất có nhà của ông L và bà N đã mua lại tài sản này từ của ông L, sau đó ký hợp đồng thuê đất với ông T. Năm 2015, bà N và ông K ly hôn, ông K tiếp tục kinh doanh nhà hàng trên đất của ông T. Bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K và đồng ý với ý kiến của ông K đối với yêu cầu phản tố của ông T và không có ý kiến khác.

4.2. Bà Vũ Thị T1: Không có ý kiến gì khác đối với ý kiến của ông T, đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T.

4.3. Ông Trần Xuân L: Năm 2012, ông L chuyển nhượng toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất thuê của ông T cho ông K, bà N. Nay ông L không còn quyền lợi gì đối với tài sản đã chuyển nhượng và không có yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên đã quyết định:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc thực hiện các điều khoản của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/8/2015 giữa bên cho thuê ông Bùi Minh T và bên thuê ông Nguyễn Gia K.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia K. Ông Bùi Minh T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Gia K 181.462.000 đồng (một trăm tám mươi một triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng) trị giá tài sản ông Nguyễn Gia K đầu tư trên đất thuê của ông Bùi Minh T. Giao cho ông Bùi Minh T toàn bộ phần tài sản ông Nguyễn Gia K đã đầu tư trên đất thuê của ông Bùi Minh T theo các hạng mục tại bản đơn giá hạng mục công trình của Hội đồng định giá tài sản (Ban hành kèm theo bản án).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia K đối với số tiền 418.538.000 đồng (bốn trăm mười tám triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn đồng).

2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Minh T: Ông Nguyễn Gia K phải trả cho ông Bùi Minh T số tiền 4.153.000 đồng (bốn triệu một trăm năm mươi ba nghìn đồng, gồm: Tiền điện 2.495.000 đồng, tiền nước 1.168.000 đồng, tiền thuế bảo vệ môi trường 490.000 đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Minh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Gia K trả 113.000.000 đồng (một trăm mười ba triệu đồng) tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng; 86.600.000 đồng (tám mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền chiếm dụng nhà hàng; 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền thuê nhân công dọn nhà hàng và chuyển đồ; 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) tiền thuê tháo dỡ biển quảng cáo và cắt khóa.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Minh T đối với số tiền 2.000.000 đồng thuê thẩm định viên định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng khác, quyền yêu

cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/7/2019, bị đơn ông Bùi Minh T kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 03/7/2019 của TAND thành phố P, tỉnh Điện Biên về phần án phí và phần yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của hai khoản với số tiền là 199.600.000 đồng + 3.400.000 đồng = 203.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên phần yêu cầu kháng cáo về phần án phí và thay đổi phần nội dung kháng cáo đối với số tiền từ 203.000.000 đồng xuống còn 178.300.000 đồng.

Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên có ý kiến về tính căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2019/DS-ST, ngày 03/7/2019 của TAND thành phố P, tỉnh Điện Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật:

- Ngày 28/8/2018, ông Nguyễn Gia K nộp đơn kiện đòi tài sản tại TAND thành phố P đối với ông Bùi Minh T trú tại tổ dân phố z, phường M, thành phố P. Quá trình giải quyết xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông K phát sinh từ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên đã thay đổi quan hệ pháp luật từ "*kiện đòi tài sản*" sang "*tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" là phù hợp với khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt: BLTTDS). Và thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố P theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của BLTTDS năm 2015.

- Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần 1 ông T đã có yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ của nguyên đơn là phù hợp với Điều 200 của BLTTDS năm 2015.

- Kháng cáo của bị đơn ông Bùi Minh T làm trong hạn luật định phù hợp với các Điều 271, Điều 272, Điều 273 của BLTTDS năm 2015, kháng cáo hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Ông T kháng cáo về phần án phí: Ông T cho rằng bản án sơ thẩm buộc ông phải chịu số tiền 19.223.100 đồng án phí dân sự có giá ngạch là không đúng. Trong đó, có số tiền 9.073.100 đồng án phí của số tiền 181.462.000

đồng là số tiền mà ông T và ông K đã thống nhất được với nhau tại phiên tòa và thuộc phần đối trừ nghĩa vụ trong đơn phản tố của ông T.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 03/7/2019 ông K đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu ông T trả 600.000.000 đồng giá trị tài sản do ông K đầu tư trên đất thuê của ông T xuống còn 181.462.000 đồng. Ông T đã chấp nhận yêu cầu của ông K (BL số 186, 186a,b,c). Từ thay đổi yêu cầu của ông K Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia K buộc ông Bùi Minh T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Gia K với số tiền là 181.462.000 đồng giá trị tài sản ông K đã đầu tư trên đất thuê của ông T và giao cho ông T toàn bộ phần tài sản do ông K đã đầu tư trên đất thuê theo các hạng mục công trình của Hội đồng định giá tài sản. Bản án sơ thẩm không công nhận sự thỏa thuận giữa ông K và ông T đối với số tiền 181.462.000 đồng mà ông T phải trả cho ông K. Đề được coi là *"yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn thì yêu cầu đó không cùng với yêu cầu mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết và để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn là trường hợp bị đơn có nghĩa vụ với nguyên đơn và nguyên đơn cũng có nghĩa vụ với bị đơn"* (khoản 1, 3 Điều 12 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP, ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chỉ có ông T có nghĩa vụ với ông K, chứ ông K không có nghĩa vụ với ông T, cho nên, đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, bác yêu cầu phản tố của ông T đối với số tiền 203.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 2, 4, 5, 8 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về án phí lệ phí Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch như bản án sơ thẩm đã tuyên với tổng số tiền 19.223.100 đồng là có căn cứ.

[2.2]. Ông T kháng cáo yêu cầu ông K bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của hai khoản với số tiền là 203.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông T rút xuống còn 178.300.000 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Sau khi hết hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T được ký kết ngày 01/8/2015 với thời hạn 02 năm thì hai bên không thanh lý hợp đồng và cũng không ký kết tiếp hợp đồng mới vì hai bên chưa thống nhất được với nhau về giá thuê. Tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định Hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau: *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia, bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất"*. Còn về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được thành lập bằng văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"*.

Tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, **cho thuê**, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của luật này.

Tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh như sau:

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất;

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

Tại khoản 2 Điều 17 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: "**Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được thành lập bằng văn bản**"...

Như vậy, sau khi hết hạn hợp đồng vào ngày 01/8/2017 giữa ông K và ông T không ký kết hợp đồng mới bằng văn bản; nhà, công trình xây dựng không có đăng ký quyền sở hữu nhà; đất đưa vào kinh doanh không có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất (*biên bản lấy lời khai của ông Bùi Minh T ngày 10/10/2019*). Hai bên không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, luật đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Yêu cầu phản tố của ông T cho rằng ông K không thực hiện hợp đồng từ 01/8/2017 đến 31/3/2018 với thời hạn 08 tháng và 03 tháng 10 ngày chiếm dụng nhà hàng tính từ ngày 01/4/2018 đến ngày 10/7/2018 là không có cơ sở. Bởi vì, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hai bên không ai cung cấp thêm được bất cứ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nào khác cho Tòa án. Hơn nữa, đến ngày 05/5/2018 ông T mới có kết quả số 0205/2018/CT-HT, ngày 02/5/2018 về chứng thư thẩm định giá của giá trị tài sản mà ông K đã đầu tư trên đất thuê của ông T. Việc ông K tự nguyện trả cho ông T số tiền 47.000.000 đồng sau khi hết hạn hợp đồng không phải là hai bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 01/8/2015 mà là do ông K còn để tài sản trên đất thuê của ông T do chưa thông nhất được với nhau về giá trị tài sản mà ông K đã đầu tư trên đất thuê của ông T là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T rút yêu cầu phản tố về phần bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng từ 203.000.000 đồng xuống còn 178.300.000 đồng trên cơ sở Hợp đồng ký kết thuê quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh T với bà Vũ Hồng N1 đề ngày 01/4/2018 là 20.000.000 đồng/01 tháng là không có cơ sở. Bởi

vì, Hợp đồng ký kết giữa ông T với bà N1 02 năm đầu là 18.000.000 đồng/01 tháng; 03 năm sau mới tính 20.000.000 đồng/01 tháng (*hợp đồng ký ngày 01/4/2018*), trong khi đó, ông T tính 03 tháng 10 ngày nhân với giá 26.000.000đ/01 tháng (*tính từ ngày 01/4/2018 đến 10/7/2018*). Cho nên, yêu cầu phản tố của ông T tại phiên tòa phúc thẩm không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T đối với ông K với tổng số tiền là 203.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở cần được chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Bùi Minh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2019/DS-ST, ngày 03/7/2019 của TAND thành phố P, tỉnh Điện Biên.

[3]. Các phần khác được nêu trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Do kháng cáo của ông Bùi Minh T không được chấp nhận, cho nên, ông T phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Minh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2019/DS-ST, ngày 03/7/2019 của TAND thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 148, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 274, Điều 275 và Điều 584; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2, 4, 5, 8 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc thực hiện các điều khoản của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/8/2015 giữa bên cho thuê ông Bùi Minh T và bên thuê ông Nguyễn Gia K.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia K. Ông Bùi Minh T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Gia K 181.462.000 đồng (*một trăm tám mươi một triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng*) trị giá tài sản ông Nguyễn Gia K đầu tư trên đất thuê của ông Bùi Minh T. Giao cho ông Bùi Minh

T toàn bộ phần tài sản ông Nguyễn Gia K đã đầu tư trên đất thuê của ông Bùi Minh T theo các hạng mục tại bản đơn giá hạng mục công trình của Hội đồng định giá tài sản (ban hành kèm theo bản án).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia K đối với số tiền 418.538.000 đồng (*bốn trăm mười tám triệu năm trăm ba mươi tám nghìn đồng*).

2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Minh T. Ông Nguyễn Gia K phải trả cho ông Bùi Minh T số tiền 4.153.000 đồng (*bốn triệu một trăm năm mươi ba nghìn đồng*), gồm: Tiền điện 2.495.000 đồng, tiền nước 1.168.000 đồng, tiền thuế bảo vệ môi trường 490.000 đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Minh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Gia K trả 113.000.000 đồng (*một trăm mười ba triệu đồng*) tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng; 86.600.000 đồng (*tám mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền chiếm dụng nhà hàng; 2.600.000 đồng (*hai triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền thuê nhân công dọn nhà hàng và chuyển đồ; 800.000 đồng (*tám trăm nghìn đồng*) tiền thuê tháo dỡ biển quảng cáo và cắt khóa.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Minh T đối với số tiền 2.000.000 đồng thuê thẩm định viên định giá tài sản.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được Thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải trả, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Bùi Minh T phải chịu 19.223.100 đồng (*mười chín triệu hai trăm hai mươi ba nghìn một trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.228.800 đồng (*năm triệu hai trăm hai mươi tám nghìn tám trăm đồng*) theo biên lai số AA/2016/0002066, ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Điện Biên. Ông Bùi Minh T còn phải nộp tiếp là 13.994.300 đồng (*mười ba triệu chín trăm chín mươi tư nghìn ba trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Gia K phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự không có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*). Trả lại cho ông Nguyễn Gia K số tiền là 13.700.000 đồng (*mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0002020, ngày 05/9/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Điện Biên.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Minh T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo của ông Bùi Minh T

không được chấp nhận theo biên lai số AA/2010/09260, ngày 16/7/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Điện Biên.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Gia K chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.320.000 đồng (hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) theo bản thanh toán ngày 06/6/2019 của TAND thành phố P, tỉnh Điện Biên.

6. Về Thi hành án dân sự: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30 tháng 10 năm 2019)/.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh DB;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P;
- Toà án nhân dân thành phố P;
- Lưu: hồ sơ vụ án; HCTP.

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

(Đã ký)

Lương Tiến Phương

