

Bản án số: **140/2017/DS-PT**
Ngày: 19-9-2017
V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Nhu
Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Hồng Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2017 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn H**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (được giám hộ theo Quyết định số 02/2015/QĐDS-ST, ngày 29/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành).

- Bị đơn: Bà **Đinh Thị Thu T**, sinh năm: 1975.

Địa chỉ thường trú: Khu D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ tạm trú: Khu D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ trụ sở: Đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: Đường J, phường K, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Người giám hộ của nguyên đơn – Ông Nguyễn Tấn H.

(Ông H, bà T có mặt, Ngân hàng TMCP S vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ do ông Nguyễn Tấn H giám hộ trình bày:*

Ngày 18/02/2014, ông Đ có thỏa thuận cho bà T thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 81, diện tích 501,3m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên, đất tọa lạc tại khu D, thị trấn E, huyện F, có làm hợp đồng thuê và được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng.

Từ khi ký hợp đồng thuê đến nay, bà T không thanh toán tiền thuê, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận của hợp đồng thuê được ký kết giữa các bên. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/02/2014 giữa ông Đ và bà T, đề nghị bà T thanh toán tiền thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng, tính từ ngày 18/02/2014 đến ngày 18/12/2016 là 340.000.000 đồng (34 tháng x 10.000.000đ), ngoài ra yêu cầu bà T tự tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho ông Đ sử dụng.

- *Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Đinh Thị Thu T trình bày:*

Ngày 18/02/2014, bà có thỏa thuận thuê của ông Đ quyền sử dụng đất diện tích 501,3m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên, đất tọa lạc tại khu D, thị trấn E, huyện F, giữa hai bên có làm hợp đồng thuê và được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 10.000.000/tháng.

Sau khi ký hợp đồng thuê, bà đã xây dựng công trình trên đất để mở quán cà phê, bà thanh toán trực tiếp tiền thuê cho ông Đ được 01 tháng, sau đó từ tháng 4/2014, giữa bà và ông Đ thỏa thuận bà thanh toán cho ông Đ bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S. Bà xác định bà thanh toán tiền thuê cho ông Đ đầy đủ thông qua việc chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ, vì vậy ông Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bà không đồng ý, bà đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê ký kết ngày 18/02/2014 giữa bà và ông Đ.

Nếu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, bà yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà giá trị công trình xây dựng trên đất theo giá của chứng thư thẩm định giá và bồi thường hợp đồng 01 tháng 10.000.000 đồng, tính từ ngày xét xử đến khi hết hạn hợp đồng.

- Theo các biên bản làm việc, Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày:

Ngày 31/3/2014, giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Tấn Đ có ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 75/2014/HĐTDTL-NH-CN, ông Đ vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm bên vay nhận nợ được quy định trong từng giấy nhận nợ và thanh toán lãi hàng tháng. Khi vay ông Đ có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 501,3m², thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 81, tại thị trấn E, huyện F, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên.

Từ khi vay đến nay, bà T là người thanh toán tiền lãi cho ông Đ nhiều lần. Hiện nay, khoản nợ vay đã chuyển quá hạn từ ngày 04/4/2015, tính đến ngày 05/01/2017, ông Đ còn nợ Ngân hàng vốn gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 224.375.000, tổng cộng: 924.375.000 đồng.

Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại Bản án số 01/2017/DS-ST, ngày 06/01/2017, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ các điều 26, 35, 147, khoản 1 Điều 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 703, 704 Bộ luật dân sự và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có ông Nguyễn Tấn H là người giám hộ về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Về án phí: Ông Đ có ông H là người giám hộ phải chịu 8.600.000 đồng (giảm ½) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai số 006590 ngày 24 tháng 3 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông Đ còn phải nộp thêm 7.100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí thẩm định giá: 4.798.000 đồng ông Đ có ông H là người giám hộ phải chịu. (Đã nộp đủ)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/01/2017, người giám hộ của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Đ và bà Đinh Thị Thu T; buộc bà T thanh toán hết số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày thuê cho đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật

của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về kháng cáo:

+ Về thủ tục tố tụng: Ông Đ bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 02/2015/QĐDS-ST, ngày 29/01/2015, của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Ngày 10/3/2015, ông H là người giám hộ của ông Đ nộp đơn khởi kiện. Như vậy, phải xác định ông H là nguyên đơn mới đúng theo quy định tại Điều 68, 69 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ là nguyên đơn là không đúng.

Diện tích đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Đ và bà T, đến khi ông Đ và bà T ly hôn vẫn chưa được Tòa án giải quyết về việc chia tài sản. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của bà T thì cần lấy lời khai của bà T về việc tranh chấp. Trường hợp bà T có tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này là thiếu sót.

+ Về đường lối: Ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê; đồng thời yêu cầu bà T thanh toán tiền thuê đất từ ngày 18/02/2014 đến ngày 18/12/2016 là 340.000.000 đồng, bà T phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, vì hợp đồng thuê đất không phát sinh hiệu lực do ông Đ không thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng và quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, bà T không thực hiện đúng hình thức thanh toán như thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng và cũng không chứng minh được có thỏa thuận thay đổi hình thức thanh toán của hợp đồng. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất là có căn cứ pháp luật, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 489, khoản 3 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi chấm dứt hợp đồng, Tòa án phải thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 426, 713 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, đường lối xét xử không đúng pháp luật, nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 02/2015/QĐDS-ST, ngày 29/01/2015, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên bố ông Nguyễn Tấn Đ mất năng lực hành vi dân sự và ông Nguyễn Tấn H là người giám hộ cho ông Nguyễn Tấn Đ. Ngày 10/3/2015, ông Nguyễn Tấn H khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Đ và bà Đinh Thị Thu T; buộc bà T thanh toán hết số tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 18/02/2014 đến ngày 18/12/2016 là 340.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Tấn Đ là nguyên đơn và ông Nguyễn Tấn H là người đại diện hợp pháp của ông Đ là phù hợp và đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và các điều 58, 141 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngân hàng Thương mại cổ phần S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng Thương mại cổ phần S theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất vào ngày 18/02/2014, ông Nguyễn Tấn Đ có thỏa thuận cho bà Đinh Thị Thu T thuê quyền sử dụng diện tích đất 501,3m², tại khu D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đồng Nai (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đ), giữa các bên có làm hợp đồng và đã được Phòng Công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai chứng thực, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/tháng.

Mặc dù, nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên là không trái với quy định của pháp luật, hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 704 Bộ luật dân sự năm 2005, đã được Phòng công chứng số 04 tỉnh Đồng Nai chứng thực và các bên đã giao nhận đất cho thuê. Tuy nhiên, bên cho thuê quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Tấn Đ đã không thực hiện nghĩa vụ đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quy định tại Điều 124, Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, đây là điều kiện bắt buộc để hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005, trong trường hợp này thì Tòa án cấp sơ thẩm phải hỏi ý kiến của các bên đương sự về việc hoàn thiện hình thức của hợp đồng, và nếu đương sự có yêu cầu thì Tòa án phải ra quyết định buộc các bên thực hiện hoàn thiện việc đăng ký hợp đồng cho thuê trong một thời hạn nhất định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện nội dung này và xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên hợp pháp là chưa đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên, giá thuê quyền sử dụng đất là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm,

bắt đầu tính từ ngày 18/02/2014, hình thức thanh toán là tiền mặt. Theo các tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập, có căn cứ để cho rằng bà T thanh toán tiền thuê đất cho ông Đ thông qua tài khoản của ông Đ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 75/2014/HĐTDTL-NH-CN. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T thanh toán trực tiếp tiền thuê đất cho ông Đ được 01 tháng, tuy nhiên lại không thu thập các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền giữa các bên là thiếu sót. Hơn nữa, theo bảng sao kê hoạt động tài khoản từ ngày 01/01/2014 đến ngày 18/9/2016 thể hiện, trong năm 2014 đến khoảng giữa năm 2015 thì bà T thanh toán tiền thuê đất thông qua việc trả nợ lãi vay cho ông Đ tại Ngân hàng không đủ 10.000.000 đồng/tháng theo như thỏa thuận giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bà T chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ từ tháng 4/2014 đến ngày 18/12/2016 là 336.500.000 đồng, tổng số tiền bà T đã thanh toán cho ông Đ là 346.500.000 đồng là đủ so với thỏa thuận là không đúng.

[4] Theo lời trình bày của các đương sự cung cấp thể hiện, trước khi bà T ký hợp đồng thuê đất của ông Đ thì trên đất ông Đ đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, quán bán nước, trồng một số cây trên đất. Tuy nhiên, khi bà T đến thuê đất thì đã tiến hành phá bỏ và xây mới lại mà không có sự đồng ý của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ về nội dung này là thiếu sót.

[5] Hợp đồng thuê quán ngày 01/10/2013 do phía nguyên đơn cung cấp (Bút lục 137) chỉ là bản photo, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập bản chính và xác minh nội dung của hợp đồng này. Đồng thời, các giấy nộp tiền mặt do bị đơn cung cấp (Bút lục 88 đến Bút lục 104) cũng đều là bản photo, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập bản chính hoặc đối chiếu bản chính là chưa đầy đủ.

Từ những nhận định trên thấy rằng, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Kháng cáo của người giám hộ của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần. Vì vậy, cần thiết phải chấp nhận một phần kháng cáo ông Nguyễn Tấn H, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST, ngày 06 tháng 01 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có người

giám hộ là ông Nguyễn Tấn H với bị đơn bà Đinh Thị Thu T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tấn Đ có người giám hộ là ông Nguyễn Tấn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Nguyễn Tấn Đ có người giám hộ là ông Nguyễn Tấn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 009493, ngày 13/01/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyện