

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 02/2020/DS-PT

Ngày 25-02-2020

V/v Tranh chấp chấm dứt hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền trên đất, trả tiền thuê quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga

Bà Lê Thị Mỹ Giang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Kiệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Huy Bình – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 25 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Hữu P – sinh năm 1983 và bà Tô Thị Phương T1 – sinh năm 1983.

Địa chỉ cư trú: Xã N1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Hữu P: Ông Huỳnh Ngọc A, Luật sư Văn phòng luật sư Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Mậu H – sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị T2 – sinh năm 1963.

Địa chỉ cư trú: Xã N1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Mậu H: Ông Nguyễn Công T3, Luật sư Văn phòng luật sư C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Đinh Thị T4 – sinh năm 1956.

Địa chỉ cư trú: Xã N1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2, là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa: Ông Ngô Hữu P, bà Tô Thị Phương T1, ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2, bà Đinh Thị T4, ông Huỳnh Ngọc A, ông Nguyễn Công T3 đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/7/2019, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Hữu P, bà Tô Thị Phương T1 trình bày:

Ông Ngô Hữu P và bà Tô Thị Phương T1 có hai thửa đất số 613, tờ bản đồ số 08, diện tích 446,4 m² và thửa đất số 609, tờ bản đồ số 08 diện tích 369,3 m² đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 tại xã N1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Ngoài ra, còn có thửa đất số 870, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.100 m², thửa đất này liền kề với hai thửa đất của ông P và bà T1 nhưng thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị T4 (mẹ của bà T1). Hai thửa đất của ông P và bà T1 đã xây dựng cơ sở ăn uống và hoạt động từ năm 2013. Thửa đất của bà T4 có xây dựng một khu trại 8m x 15m (gọi tắt là khu trại) để cho ông P và bà T1 kinh doanh ăn uống. Ông P và bà T1 kinh doanh ăn uống đến năm 2018 thì nghỉ, chuyển đổi ngành nghề khác.

Ông Nguyễn Mậu H và bà Nguyễn Thị T2 có nhu cầu thuê lại đất và cơ sở trên đất của vợ chồng ông P, bà T1 và khu trại của bà Đinh Thị T4 để tiếp tục làm dịch vụ ăn uống. Sau khi vợ chồng ông P, bà T1 và vợ chồng ông H, bà T2 trao đổi điều kiện giữa bên thuê, bên cho thuê và đã xác lập hợp đồng. Ông H, bà T2 thuê luôn khu trại 8m x 15m và phần đất của khu trại nằm trong thửa đất của bà Đinh Thị T4. Lúc này, bà T4 đang làm ăn tại tỉnh Đồng Nai nên vợ chồng ông P có điện thoại hỏi bà T4, bà T4 đồng ý cho vợ chồng ông H thuê khu trại và phần đất của khu trại nhưng với điều kiện khi bà T4 có việc quan trọng thì bà T4 có quyền lấy lại khu trại này. Vợ chồng ông H, bà T2 đồng ý thuê luôn khu trại của bà T4 và đồng ý với điều kiện của bà T4 sẽ lấy lại khu trại khi bà T4 có việc quan trọng. Vợ chồng ông P, bà T1 và vợ chồng ông H, bà T2 xác lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân xã N1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 12/6/2018, với thời hạn là 05 năm, số tiền thuê là 10.000.000 đồng/tháng, một năm trả thành 02 đợt tiền, thời gian trả tiền thuê từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu tiên, sau 01 năm tiền thuê sẽ tăng lên 10% so với giá hiện hành. Năm đầu tiên vợ chồng ông H, bà T2 đã trả tiền thuê đầy đủ và đúng thời gian.

Hết thời hạn 01 năm của hợp đồng, bà Đinh Thị T4 có nhu cầu quan trọng muốn lấy lại khu trại 8m x 15m theo hợp đồng đã ký kết tại điểm 2 Điều 1 trong hợp đồng nên vào ngày 13/6/2019, vợ chồng ông P, bà T1 có đến gặp ông H, bà T2 để nói chuyện đặt vấn đề tháng 8/2019 (Âm lịch) bà Đinh Thị T4 lấy lại khu trại 8m x 15m của bà T4 đã cho thuê để làm nhà cưới vợ cho con trai của bà T4 nhưng ông H không đồng ý. Ông H, bà T2 không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng, không chịu trả lại khu trại 8m x 15m cho bà T4. Về giá cả và phương thức thanh toán (tại Điều 10 trong hợp đồng) tại Điều 3 trong hợp đồng viết tay ông Nguyễn Mậu H không thực hiện đúng như cam kết, không thanh toán theo thỏa thuận tăng 10%/tháng và không thanh toán đúng hạn. Nên ông P, bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P, bà T1 thay đổi yêu cầu thành “Tranh chấp chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Theo bản trình bày ngày ngày 02/8/2019, ngày 13/8/2019, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2 công nhận có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với ông Ngô Hữu P, bà Tô Thị Phương T1 và cũng thống nhất thuê khu trại diện tích 8m x 15m của bà Đinh Thị T4. Đôi bên lập Hợp đồng ký kết ngày 12/6/2018, thời gian thuê là 05 năm, số tiền thuê 10.000.000 đồng/tháng, một năm trả 02 đợt tiền, trả vào ngày 01 đến ngày 05 tháng đầu tiên. Vợ chồng ông H, bà T2 đã trả tiền thuê đúng thời hạn và đúng hợp đồng.

Căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất khi bà T4 muốn lấy lại khu trại 8m x 15m thì hai bên phải thương lượng lại giá thuê, nhưng ông P, bà T1 không thương lượng lại giá thuê, không thông báo trước cho vợ chồng ông H, bà T2 mà đã khởi kiện là vi phạm trong hợp đồng. Ông P, bà T1 không có tài liệu chứng minh đã thương lượng lại giá cả thuê khi ông P, bà T1 muốn lấy lại khu trại 8m x 15m. Vợ chồng ông P, bà T1 yêu cầu vợ chồng ông H, bà T2 phải trả lại khu trại 8m x 15m và yêu cầu vợ chồng ông H, bà T2 trả tăng 10% là không đúng. Vì trong hợp đồng viết tay bà T2 không ký vào hợp đồng nên việc tăng 10% vào năm thứ hai theo ông H, bà T2 là không có giá trị pháp lý.

Nay ông P, bà T1 muốn làm gì thì phải thông báo với ông H, bà T2 bằng văn bản và phải thỏa thuận lại giá cả cho thuê; ông P, bà T1 chưa thương lượng đã khởi kiện ra Tòa án thì ông H, bà T2 không đồng ý chấm dứt hợp đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/9/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đinh Thị T4 trình bày:

Bà Đinh Thị T4 có thửa đất số 870, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.100 m², bà T4 có đưa tiền cho con gái là Tô Thị Phương T1 và con rể là Ngô Hữu P để xây dựng một khu trại 8m x 15m trên đất của bà T4, mục đích là để cho bà T1 và ông P kinh doanh, buôn bán, sau này bà T4 cần thì bà T4 lấy lại để ở.

Đến khi ông P và bà T1 không kinh doanh quán nữa thì ông P và bà T1 có nói với bà T4 và muốn cho vợ chồng ông Nguyễn Mậu H thuê lại tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông P, bà T1 và cả khu trại của bà T4 nên bà T4 đồng ý để lại khu trại 8m x 15m trên đất của bà T4 cho ông H thuê, nhưng có điều kiện khi nào bà T4 có nhu cầu quan trọng thì bà T4 có quyền lấy lại khu trại này. Hợp đồng đã được chứng thực giữa hai bên. Để chuẩn bị tổ chức đám cưới cho con trai, nên bà T4 cần lấy lại khu trại này để sửa sang lại làm chỗ ở cho con trai khi cưới vợ. Bà T4 nói với ông P, bà T1 đến thông báo với ông H, bà T2 việc bà T4 sẽ lấy lại khu trại để làm nhà cưới vợ cho con trai bà T4 nhưng ông H, bà T2 không đồng ý. Nay bà T4 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T1 và ông H, bà T2 và trả lại khu trại 8m x 15m và phần đất của khu trại của thửa đất số 870 tại xã N1 cho bà T4 để bà T4 sử dụng và trả tiền thuê đất cho bà và các con bà theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi chấm dứt hợp đồng, giao tiền thuê đất cho các con bà là P, bà T1 nhận tiền.

Bản án dân sự số 07/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện và yêu cầu của vợ chồng ông Ngô Hữu P, bà Tô Thị Phương T1.

Chấp nhận đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Đinh Thị T4.

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ngô Hữu P, bà Tô Thị Phương T1 và ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2 đã được Ủy ban nhân dân xã N1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 12/6/2018.

3. Buộc vợ chồng ông H, bà T2 phải trả lại toàn bộ tài sản thuê đã ghi trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân xã N1 chứng thực ngày 12/6/2018 cho vợ chồng ông P, bà T1 gồm:

- Đối với tài sản trên thửa đất số 613 gồm 05 khu trại cụ thể: Khu trại thứ nhất: mái lợp lá dừa, khung tre, vách phía Tây xây gạch, 08 trụ xây bằng gạch, nền lát gạch blog, tổng diện tích 31,8 m²; Khu trại thứ hai: mái lợp lá dừa, phía trên mái có phủ tấm bạc màu xanh, 08 trụ xây bằng gạch, sườn mái làm bằng tre, nền lát gạch blog, tổng diện tích 30,69 m²; Khu trại thứ ba: mái lợp lá dừa khung tre, 06 trụ xây bằng gạch, tường phía Bắc và Tây xây gạch nằm có chiều cao của vạch là 1,6m, nền lát gạch blog, tổng diện tích 26,64 m²; Khu trại thứ 4: mái lợp lá dừa khung tre, có 08 trụ xây bằng gạch, nền lát gạch blog, tổng diện tích 33,29 m²; Khu trại thứ năm: mái lợp ngói nung, khung gỗ, gồm có 06 trụ gỗ, đường kính 20cm, nền lát gạch blog, tổng diện tích 32,4 m².

- Đối với tài sản trên thửa đất số 609 gồm: Một dãy nhà có 03 phòng máy lạnh: mái lợp tôn, lót la phong, khung sắt, nền lát gạch men, gạch men gián tường xung quanh cao 1,25m, bố trí 03 cửa nhôm kính (cửa ra vào) và 01 toilet: mái đổ bê tông, tường xây gạch, cửa nhôm kính (cửa ra vào), tổng diện tích của 03 phòng máy lạnh và toilet là 58,45 m²; Khu vực nhà bếp: diện tích 161 m², mái lợp tôn pờ-rô xi măng, khung bố trí tre, gỗ, sắt, cau, nền lát gạch hoa (40cm x 40cm), trong bếp bố trí 01 kho chứa và 02 phòng để thiết bị; Quầy thu ngân: diện tích 18,49 m², mái lợp lá dừa khung tre, bám theo dọc vách của phòng số 2 và phòng số 3, trên mái có phủ tấm bạc màu xanh.

- Số cây nằm trên hai thửa đất của ông P, bà T1 gồm: 04 cây Vừng, 02 chậu Mai, 01 cây Hoa giấy, 02 cây Xanh trong chậu, cây Xanh trồng ngoài đất là 09 cây, 09 bụi Trúc dọc theo giáp ranh phía Đông của đất. (kèm theo bản đồ địa chính khu đất)

4. Buộc vợ chồng ông H, bà T2 và vợ chồng ông P, bà T1 có trách nhiệm trả lại cho bà T4 một khu trại gắn liền diện tích đất 15m x 8m (làm trên thửa đất số đất số 870, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.100 m²), mái lợp lá dừa, khung sắt, vách xây gạch, nền lát gạch men màu nâu (40cm x40cm), tổng diện tích sử dụng là 112 m².

5. Buộc ông H, bà T2 phải trả cho ông P tiền thuê chưa trả kể từ ngày vi phạm hợp đồng cho đến nay là 05 tháng là 50.000.000 đồng.

6. Án phí: Ông H, bà T2 phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.500.000 đồng và chi phí đo vẽ là 4.500.000 đồng; tổng cộng: 6.000.000 đồng. Buộc ông H, bà T2 phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ. Ông P và bà T1 đã tạm ứng và chi trả số tiền trên nên ông H, bà T2 phải hoàn trả cho ông P, bà T1 số tiền 6.000.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông P, bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0002181 ngày 19/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả lại cho bà Đinh Thị T4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0002217 ngày 09/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2, cụ thể:

1. Buộc Bên A ông Ngô Hữu P và bà Tô Thị Phương T1 thực hiện thời gian cho ông H, bà T2 thuê 5 năm (tính từ ngày 13/6/2018 đến 13/6/2023).

2. Nếu Bên A muốn hủy hợp đồng thì phải trả lại toàn bộ thiệt hại do hành vi lỗi của Bên A gây hậu quả cho ông H, bà T2.

Về khoản đầu tư 100.000.000 đồng để tân trang quán và tính thu nhập bình quân 01 tháng khoảng 80.000.000 đồng, trừ tiền nhân viên là 40.000.000 đồng, trả tiền thuê là 10.500.000 đồng, tiền điện 4.000.000 đồng, tiền thuế 1.000.000 đồng, tiền bù lỗ hóa đơn 7.000.000 đồng, tiền dịch vụ mạng và các dịch vụ khác là 1.000.000 đồng. Tổng cộng là 63.000.000 đồng. Một tháng trừ tất cả chi phí trên chúng tôi còn 27.000.000 đồng. Như vậy nhân 48 tháng thời gian còn lại là 4 năm: 27.000.000 đồng x 48 tháng = 1.296.000.000 đồng.

Tổng cộng 2 khoản: Khoản đầu tư ban đầu là 100.000.000 đồng + khoản thu 1.296.000.000 đồng = 1.396.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà T2 thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Hữu P tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn có kháng cáo cho rằng phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn, đây là quyền của đương sự phải yêu cầu tại Tòa án cấp sơ thẩm, không phải trách nhiệm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án phải hướng dẫn. Nguyên đơn không gây thiệt hại cho bị đơn, nên không phải bồi thường. Chữ ký trong đơn khởi kiện của bà T4 là của ông P, nhưng bà T4 đã ủy quyền miệng cho ông P ký thay bà T4 nên không vi phạm tố tụng. Bà T4 có yêu cầu lấy lại lều, trại và đồng ý thương lượng với ông H, bà T2 nhưng ông H, bà T2 không chịu thương lượng, trả lại lều trại. Ông P, bà T1 cũng đã thỏa thuận cho thuê với giá khác, nhưng ông H, bà T2 không thỏa thuận. Đơn của ông H gửi đến Công an xã N1, đủ căn cứ chứng minh việc bà T4 đã thông báo cho ông H, bà T2 biết việc bà T4 lấy lại tài sản cho thuê. Giấy viết tay cũng là hợp đồng, bổ trợ cho hợp đồng chính đã được chứng thực, trong đó có thỏa thuận nếu ông H, bà T2 không trả tiền đúng thời hạn thì ông P, bà T1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải thông báo trước. Do đó đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Mậu H tại phiên tòa phúc thẩm:

Hợp đồng thuê tài sản được Ủy ban nhân dân xã N1 chứng thực mới là Hợp đồng được các đương sự và pháp luật công nhận, tại Điều 10 của Hợp đồng chỉ có thỏa thuận phần giấy viết tay là thuê chén, đĩa, không có việc tăng 10% tiền thuê hàng năm. Nên ông H, bà T2 không vi phạm Hợp đồng. Ông P, bà T1 tại phiên tòa sơ thẩm yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng, nhưng trước đó Tòa án, cũng như ông P, bà T1 không thông báo cho ông H, bà T2. Chữ ký của bà T4 trong đơn khởi kiện, theo kết luận của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ngãi, không phải là của bà T4, phù hợp với lời khai của bà T4 tại phiên tòa phúc thẩm, nên đây là vi phạm nghiêm trọng tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm. Khi ông P, bà T1 đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng không bồi thường theo thỏa thuận đã ký, nhưng Tòa án sơ thẩm lại chấp nhận, do đó đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà T2. Vì vậy, đề nghị

Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của ông H, bà T2, hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đinh Thị T4 thừa nhận chữ ký tại đơn khởi kiện độc lập, tại bản trình bày, biên bản nhận văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm có chữ ký “T4” và ghi tên “Đinh Thị T4” là của ông Ngô Hữu P. Khai nhận của bà T4 phù hợp với kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ngãi, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã N1, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực vào sổ số 85, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2018 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 85), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã N1 chứng thực ngày 12/6/2018, có các chủ thể tham gia hợp đồng gồm “*Bên cho thuê (sau đây gọi là Bên A): Ông Ngô Hữu P, bà Tô Thị Phương T1*”, “*Bên thuê (sau đây gọi là bên B): Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2*”, ngoài ra không còn có chủ thể nào khác tham gia, theo quy định tại Điều 385, Điều 386 Bộ luật dân sự năm 2015. Trong hợp đồng có tài sản của bà T4 đã được ông P, bà T1 cho thuê, sau khi đã được sự đồng ý của bà T4, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[1.2] Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 và thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng số 85, khi xem xét yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của 01 bên, phải xem xét đến vấn đề bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng. Căn cứ tài liệu trong hồ sơ và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng trong quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích pháp luật cho bị đơn về việc trường hợp bị đơn phương chấm dứt hợp đồng, bị đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại không, vì vậy bị đơn kháng cáo trong đó có nội dung nguyên đơn muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng, thì phải bồi thường thiệt hại do hành vi lỗi của nguyên đơn gây thiệt hại cho bị đơn khi chấm dứt hợp đồng, cũng như quá trình bị đơn mua bán tại quán. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng chưa đưa ra vấn đề liên quan

đến thỏa thuận bồi thường trong Hợp đồng số 85 là chưa giải quyết triệt để nội dung tranh chấp về hợp đồng.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu hủy hợp đồng đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, sang yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nhưng không yêu cầu nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ thể hiện trước khi nguyên đơn thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn biết việc nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng, được quy định tại khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015, để xác định nguyên đơn đã đủ điều kiện khởi kiện đối với bị đơn hay chưa, là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Xét lý do, nguyên nhân nguyên đơn khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng với bị đơn vì cho rằng bị đơn không trả thêm 10% tiền thuê sau năm thuê đầu tiên, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng đất và tài sản trên đất (viết tay) đề ngày 12/6/2018 (Bút lục từ 01 đến 05), Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Điều 4 về “*giá thuê và phương thức thanh toán*” của Hợp đồng số 85 không có thỏa thuận bị đơn phải trả cho nguyên đơn tăng tiền thuê lên 10% sau mỗi năm thuê; còn tại Điều 10 có thỏa thuận “*Hai bên thống nhất bổ sung giấy viết tay kèm theo, trong đó có các đồ dùng như chần, đĩa và các vật dụng khác để thực hiện việc mua bán ăn uống*”; trong khi tại Điều 3 của Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất (viết tay) thể hiện “*Theo định kỳ 01 năm, giá thuê mặt bằng và cơ sở vật chất sẽ tăng 10% so với giá hiện hành tại thời điểm đó*”, hợp đồng viết tay này không có chữ ký của bà T2, nên bị đơn cho rằng Điều 10 của Hợp đồng số 85 chỉ thỏa thuận là thuê chần (chén), đĩa và các vật dụng khác để thực hiện việc mua bán trong ăn uống, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh làm rõ từ Ủy ban nhân dân xã N1, nơi chứng thực Hợp đồng số 85, về mâu thuẫn tranh chấp này, nhưng kết luận cho rằng bị đơn đã vi phạm hợp đồng và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là chưa đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

[1.5] Mặt khác, khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng số 85 có nội dung thỏa thuận bên A (ông P, bà T1) có quyền yêu cầu bên B (ông H, bà T2) “*chấm dứt ngay việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất, tài sản gắn liền với đất; nếu bên B không chấm dứt hành vi vi phạm, thì bên A có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng*”. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chưa làm rõ “*Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất*” (viết tay) có phải là phụ lục hợp đồng và không tách rời Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N1 hay không, là chưa tôn trọng sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên.

[1.6] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông H, bà T2 đã trả tiền 02 lần (từ tháng 6 đến tháng 12/2018; từ tháng 01 đến tháng 6/2019); ngày 09/7/2019, ông P, bà H

khởi kiện (Bút lục 20, 21) yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại tài sản và trả tiền thuê tài sản; tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi thành yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Như vậy, trong khoảng thời gian nguyên đơn khởi kiện (ngày 09/7/2019) đến khi Tòa án sơ thẩm xét xử và quyết định (ngày 15/11/2019) thì bị đơn chưa vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”. Ngoài ra, như nhận định tại phần [1.5] về việc cần phải làm rõ Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất (viết tay) có phải là phụ lục Hợp đồng số 85 không, vì tại Điều 3 có thỏa thuận “*Theo định kỳ 01 năm, giá thuê mặt bằng và cơ sở vật chất sẽ tăng 10% so với giá hiện hành tại thời điểm đó*”, để làm cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi đơn phương chấm dứt hợp đồng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

[2] Xét Đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2019 ghi tên bà Đinh Thị T4, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 09/9/2019, Tòa án cấp sơ thẩm nhận Đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2019 ghi tên bà Đinh Thị T4. Ngày 20/9/2019, bà T4 lập Giấy ủy quyền với nội dung bà T4 ủy quyền cho ông Ngô Hữu P “*liên hệ đến Tòa án, các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để nộp đơn, khiếu nại, khởi kiện, làm việc và tham gia trong suốt quá trình tố tụng, tham gia tại phiên tòa xét xử cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm (nếu có), tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị T4 và vợ chồng ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2*”; Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 20/9/2019. Như vậy, theo nội dung Giấy ủy quyền nêu trên, không có nội dung thể hiện bà T4 ủy quyền cho người khác khởi kiện ông H, bà T2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T4 và ông P đều công nhận các chữ ký “T4” và chữ viết “Đinh Thị T4” tại Biên bản giao nhận văn bản tố tụng, Bản trình bày gửi Tòa án cấp sơ thẩm không phải là của bà T4 mà là do ông P ký và viết.

[2.2] Bị đơn kháng cáo và sau đó có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của bà T4. Tại Kết luận giám định số 70/KLGD-PC09 ngày 15/01/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ngãi kết luận: “*Chữ ký “T4” dưới mục “Người khởi kiện”, tại “ĐƠN KHỞI KIỆN” đề ngày 05/9/2019 (ký hiệu A) với chữ ký “T4” dưới mục Bên A, tại “GIẤY ỦY QUYỀN” đề ngày 20/09/2019, giữa Bên A (Bên ủy quyền) là bà Đinh Thị T4 và Bên B (Bên nhận ủy quyền) là ông Ngô Hữu P, do công chứng viên Lê Ngọc T5 ký công chứng số 2630, quyển số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD (ký hiệu M) là không phải do cùng một người ký ra*”.

[2.3] Như vậy, chữ ký “T4” trong Đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2019 không phải là của bà T4, người có đơn khởi kiện độc lập, nhưng được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra

còn có các chữ ký khác trong bản trình bày, Biên bản giao nhận văn bản tố tụng không phải là của bà T4.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đánh giá chứng cứ đầy đủ và chưa xem xét giải quyết nội dung vụ án triệt để, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được, nên Hội đồng xét xử phải hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đối với nội dung kháng cáo của ông H, bà T2, Hội đồng xét xử không xem xét đến. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tạm ứng án phí yêu cầu độc lập, các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Do hủy Bản án dân sự sơ thẩm nên ông H, bà T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số AA/2018/0002258 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Ngô Hữu P không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Mậu H được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận vì có căn cứ và đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tạm ứng án phí yêu cầu độc lập, các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà T2 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số AA/2018/0002258 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Phạm Thị Thu Phương