

Bản án số: 11/2020/DS-PT  
Ngày: 25/02/2020  
V/v: Tranh chấp HĐ thuê và  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

**Với thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Lê Thị Dung

***Các Thẩm phán:*** Ông Trương Quốc Văn  
Bà Lê Thị Hiệu

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:*** Bà Cù Thị Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2020/DSPT ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp HĐ thuê và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện HT, Thanh Hóa bị kháng cáo của nguyên đơn. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13A/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông BVL, sinh năm 1956

Bà NTH, sinh năm 1978.

Địa chỉ: thôn 10, xã HV, huyện HT, tỉnh Thanh Hóa.

Ông BVL đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà NTH (văn bản ủy quyền đề ngày 25/11/2015).

**2. Bị đơn:** Ông NVT- Sinh năm 1970

Địa chỉ: thôn 10, xã HV, huyện HT, tỉnh Thanh Hóa.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà HTT, sinh 1970

Địa chỉ: thôn 10, xã HV, huyện HT, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt ông L, vắng mặt ông T, bà HHT và bà H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2017 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông BVL và bà NTH trình bày:*

Ngày 25/7/2014, ông L và ông NVT có ký hợp đồng thuê đất, hợp đồng được viết tay và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã HV. Thời hạn thuê là 35 năm, diện tích thuê là 14m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất của gia đình ông T đang sử dụng ở thôn 10, chiều rộng là 2m, chiều dài là 7m, cụ thể: Cạnh phía Đông giáp khe nước, phía Nam giáp đường bê tông, phía Bắc và phía Tây giáp thửa đất của ông T còn lại. Hai bên thỏa thuận giá thuê là 6.000.000 một năm, bên nào vi phạm sẽ phải bồi thường gấp đôi.

Ngày 28/7/2014, ông L và ông T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng viết tay không có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã. Diện tích đất chuyển nhượng là 14m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 27.000.000 đồng. Vị T đất chuyển nhượng nằm sát cạnh đất mà hai bên đã ký kết hợp đồng thuê vào ngày 25/7/2014.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng cho thuê và hợp đồng chuyển nhượng đất, ông L đã xây được sáu cây cột trên diện tích đất cho thuê, mặt tiền 2m, chiều sâu 7m. Sau khi xây được sáu cột thì bị gia đình ông T ra ngăn cản và bắt ông L phải đập 6 cột, xây kè lại bờ khe.

Sau đó ông L và ông T có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường cho ông L, gồm: tiền mua đất 27.000.000 đồng, tiền vi phạm hợp đồng là 10.000.000 đồng, bồi thường tiền vật liệu đã xây dựng là 7.620.000 đồng, hạn trả tiền là ngày 15/3/2015. Tuy nhiên, ông T mới trả cho ông L được tiền mua đất và bồi thường vi phạm hợp đồng, tổng cộng là 37.000.000 đồng, số tiền bồi thường vật liệu, ông T chưa trả. Tại đơn khởi kiện ngày 07/11/2017 ông L và bà H yêu cầu ông T phải bồi thường các khoản: Tiền bồi thường vật liệu theo thỏa thuận là 7.620.000 đồng; Tiền công phá dỡ sáu cây cột và tiền xây kè lại bờ khe là 4.019.000 đồng. **Tổng cộng là 11.639.000đ**

Quá trình giải quyết tại bản tự khai ngày 23/10/2019 và tại biên bản hòa giải ngày 08/11/2019 ngoài 2 khoản tiền yêu cầu như đơn khởi kiện ban đầu, ông L, bà

H còn yêu cầu ông T phải bồi thường do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong 35 năm là 210.000.000 đồng. **Tổng cộng là 221.639.000 đồng.**

*\* Trong bản khai đề ngày 05/11/2019, bị đơn là ông NVT trình bày:* Gia đình ông có một thửa đất rộng 1372,6m<sup>2</sup> tại thửa số 109, tờ bản đồ số 30 ở thôn 10, xã HV, huyện HT, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 25/7/2019, ông có lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông BVL, trong hợp đồng không thể hiện vị T thuê nhưng hai bên thống nhất cho thuê tại vị T: Cạnh phía Đông Bắc giáp suối dài 7m, cạnh phía Tây Nam giáp đường bê tông dài 2m, cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình ông dài 7m, cạnh phía Tây Bắc giáp thửa đất còn lại của gia đình ông dài 2m, tổng diện tích cho thuê là 14m<sup>2</sup>, giá thuê là 6.000.000 đồng một năm, thời hạn thuê là 35 năm.

Đến ngày 28/7/2014, ông T và ông L thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 14m<sup>2</sup> đất mà hai bên đã ký hợp đồng thuê ngày 25/7/2014 với số tiền chuyển nhượng là 27.000.000 đồng. Kể từ khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết thì hợp đồng cho thuê đã không còn hiệu lực. Một thời gian sau đó, vợ ông là bà HTT mới biết ông chuyển nhượng cho ông L và không đồng ý. Vì vậy, hai gia đình ông và ông L mới viết giấy thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, theo đó ông T có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền chuyển nhượng đã nhận là 27.000.000 đồng, tiền phạt hợp đồng là 10.000.000 đồng, tiền bồi thường vật liệu là 7.620.000 đồng. Ông L phải có nghĩa vụ kê lại bức tường giáp khe và cắt sáu cây cột mà ông L đã xây. Ông đã trả cho ông L tiền chuyển nhượng và tiền phạt hợp đồng là 37.000.000 đồng. Ông T chỉ chấp nhận bồi thường cho ông L số tiền bồi thường vật liệu đã xây dựng là 7.620.000 đồng. Tiền kê lại bờ khe ông T không chấp nhận vì nằm trong thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Số tiền bồi thường hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ông T cũng không chấp nhận vì ông T cho rằng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không còn giá trị khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*\* Tại bản khai ngày 05/11/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà HTT trình bày:* Gia đình bà có một thửa đất rộng 1372,6m<sup>2</sup> tại thửa số 109, tờ bản đồ số 30 ở thôn 10, xã HV, huyện HT, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 25/7/2019, chồng bà là ông NVT có lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông BVL

với diện tích là 14m<sup>2</sup> tại vị T: Cạnh phía Đông Bắc giáp suối dài 7m, cạnh phía Tây Nam giáp đường bê tông dài 2m, cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình bà dài 7m, cạnh phía Tây Bắc giáp thửa đất còn lại của gia đình bà dài 2m, tổng diện tích cho thuê là 14m<sup>2</sup>, giá thuê là 6.000.000 đồng một năm, thời hạn thuê là 35 năm.

Đến ngày 28/7/2014, chồng bà tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã cho ông L thuê mà không bàn bạc, thống nhất với bà. Khi bà HHT biết sự việc, bà đã không đồng ý nên hai gia đình đã làm biên bản thỏa thuận, gia đình bà phải trả lại tiền mua đất là 27.000.000 đồng, tiền phạt hợp đồng là 10.000.000 đồng, tiền bồi thường vật liệu là 7.620.000 đồng. Gia đình bà đã trả cho ông L tiền chuyển nhượng và tiền phạt hợp đồng là 37.000.000 đồng. Bà HHT chỉ chấp nhận bồi thường cho ông L số tiền bồi thường vật liệu là 7.620.000 đồng. Việc ông L yêu cầu bồi thường tiền kè lại bờ khe và tiền bồi thường hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là do chồng bà tự quyết định.

**Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện HT, Thanh Hóa đã quyết định:**

**Căn cứ vào:** Khoản 2 Điều 424, Điều 697, 703, 713 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6; Điểm đ, khoản 1, khoản 3, Điều 12; khoản 4, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

**Xử:**

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông BVL và bà NTH về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 210.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông BVL và bà NTH về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền công phá dỡ sáu cây cột và tiền xây kè lại bờ khe là 4.019.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông BVL và bà NTH về yêu cầu bồi thường tiền vật liệu đã xây dựng, buộc ông NVT phải trả cho ông BVL và bà NTH số tiền bồi thường vật liệu theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.620.000đ (*Bảy triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông BVL và bà NTH phải chịu 650.000đ (*Sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 1.300.000đ (*Một triệu ba trăm nghìn đồng*).

Buộc ông NVT phải chịu 650.000đ (*Sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông BVL đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông NVT phải trả cho ông BVL số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ phải chịu.

\* Ngày 09/12/2019, ông BVL kháng cáo bản án 07/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện HT, Thanh Hóa. Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết:

1- Buộc ông T phải bồi thường số tiền phạt vi phạm HĐ thuê đất là 210.000.000đ

2- Buộc ông T bồi thường chi phí 06 cột sắt và kê bờ khe là 4.019.000đ

3- Buộc ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tại chỗ là 1.300.000đ

**Tại phiên tòa:** Ông L rút một phần đơn khởi kiện, rút một phần yêu cầu kháng cáo về nội dung yêu cầu ông T bồi thường hợp đồng thuê đất 210.000.000đ.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Trong quá trình từ khi thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Khoản 2 Điều 244; Khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS BLTTDS đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông L, bà H buộc ông T bồi thường hợp đồng thuê đất 210.000.000đ.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện HT, Thanh Hóa về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền công phá dỡ 06 cây cột và tiền xây kê lại bờ khe là 4.019.000 đồng của ông L, bà H và chi phí tố tụng.

- Sửa án sơ thẩm về án phí DSST của bà H (Án phí không chấp nhận yêu cầu)

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Bà H là đồng nguyên đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông L. Ông T bị đơn và bà HHT là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Do vậy, căn cứ Khoản 3 Điều 296 BLTTDS, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

**[1] Xét kháng cáo của ông BVL:** Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L không đồng ý với bản án sơ thẩm và làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo làm trong thời hạn và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

*1.1. Về yêu cầu buộc ông NVT phải bồi thường số tiền phạt vi phạm HĐ thuê đất là 210.000.000đ thấy rằng:*

Tại phiên tòa phúc thẩm ông L tự nguyện rút một phần đơn khởi kiện và kháng cáo về nội dung này. Nên căn cứ Khoản 2 Điều 244 BLTTDS Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông L, bà H.

*1.2. Về yêu cầu buộc ông NVT phải bồi thường chi phí 06 cột sắt và kè bờ khe là 4.019.000đ thấy rằng:*

Sau khi lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ngày 06/3/2015. Đến ngày 20/4/2015, ông T, bà HHT và ông L có thỏa thuận bổ sung, theo đó điều kiện để ông T trả lại số tiền mua bán đất 27.000.000 là ông L phải có trách nhiệm kè lại bức tường khe và cắt 06 cây cột đã xây. Như vậy, nội dung cắt 06 cây cột và kè lại bờ khe nằm trong thỏa thuận chấm dứt hợp đồng mua bán đất, nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông L và bà H là có căn cứ.

*1.3. Về yêu cầu buộc ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tại chỗ là 1.300.000đ thấy rằng:*

Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.300.000. Ở giai đoạn sơ thẩm các bên không thỏa thuận được với nhau về trách nhiệm chịu chi phí tố tụng. Xét yêu cầu khởi kiện của ông BVL và bà NTH chỉ được chấp nhận một phần, ông T bị buộc phải bồi thường cho ông L tiền bồi thường vật liệu là 7.620.000 đồng,

nên mỗi bên phải chịu một nửa chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ như quyết định của án sơ thẩm là phù hợp pháp luật.

**[3] Về án phí:** Kháng cáo không được chấp nhận, nhưng theo quy định tại thì ông L là người cao tuổi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do ông L là nguyên đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà H tại phiên tòa phúc thẩm rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu buộc ông NVT phải bồi thường số tiền phạt vi phạm HĐ thuê đất là 210.000.000đ, nên sửa án phí dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà H phải chịu khoản án phí do không được chấp nhận yêu cầu. Số tiền tạm ứng án phí DSST trả lại cho ông L là phù hợp.

Theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án (có danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo NQ) thì mức thu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ, tòa sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn nộp tạm ứng án phí 290.000đ là không đúng quy định của pháp luật. TAND huyện HT cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên

### **QUYẾT ĐỊNH**

**1. Căn cứ:** Khoản 2 Điều 244; Khoản 2 Điều 308; Điều 309; Khoản 2 Điều 148 BLTTDS; Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông BVL. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện HT, Thanh Hóa về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền công phá dỡ 06 cây cột và tiền xây kè lại bờ khe là 4.019.000 đồng của ông L, bà H và chi phí tố tụng. Sửa án sơ thẩm về án phí DSST.

#### **Xử:**

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông NVT phải bồi thường số tiền phạt vi phạm HĐ thuê đất là 210.000.000đ của ông L và bà H.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông BVL và bà NTH về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền công phá dỡ sáu cây cột và tiền xây kè lại bờ khe là 4.019.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông BVL và bà NTH phải chịu 650.000đ (*Sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 1.300.000đ (*Một triệu ba trăm nghìn đồng*).

Buộc ông NVT phải chịu 650.000đ (*Sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông T phải trả cho ông BVL số tiền 650.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Về án phí: Ông L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Bà NTH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho ông L tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 290.000đ (*Hai trăm chín mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2017/0000126 ngày 11/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HT.

**2.** Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Thanh Hoá
- TAND huyện HT
- Chi cục THA dân sự huyện HT
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Lê Thị Dung**