

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **96/2024/DS-PT**

Ngày 04 – 3 – 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng dân sự
Và kiện đòi tài sản”.

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuận, ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 511/2023/DS – PT ngày 13/12/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh L; địa chỉ: Số B V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đình S; địa chỉ: Số A S, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Tống Văn C; địa chỉ: Số B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H; địa chỉ: Tổ dân phố B, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Văn H1; địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Võ Trường G; địa chỉ: Số B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Bà Đặng Thị T; địa chỉ: Số E H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Phi C1; địa chỉ: Số B Văn Tiến D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa; nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi C1 trình bày:

Gia đình bà Nguyễn Thị Thanh L là chủ sử dụng đối với thửa đất số A1, tờ bản đồ số 71, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do có nhu cầu xây dựng quán cà phê nên vào năm 2021, bà L có thuê của ông Tống Văn C thửa đất liền kề: Thửa đất số 323 (A2), tờ bản đồ số 71, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Giữa bà L và ông C có lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nội dung: Thời gian thuê 05 năm bắt đầu từ ngày 30/6/2021 đến ngày 30/6/2026, giá cho thuê được tính theo hàng năm cụ thể: Năm thứ nhất là 5.000.000 đồng/ tháng, các năm sau mỗi năm tăng 5%/ năm. Phương thức thanh toán là 06 tháng một lần trả vào đầu kỳ. Bà L có yêu cầu công chứng hợp đồng nhưng ông C nói không cần thiết .

Sau khi ký hợp đồng, bà L đã tiến hành đầu tư trên đất với giá tiền xây dựng tại thời điểm đó là 650.000.000 đồng. Bà L đã thanh toán tiền thuê đất đến hết ngày 31/12/2022 với số tiền là 80.000.000 đồng và đã kinh doanh quán cà phê trên thửa đất của gia đình và thửa đất bà đã thuê của ông C từ đó cho đến nay. Trong quá trình xây dựng và hoạt động kinh doanh không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Ngày 13/8/2022, bà L phát hiện thửa đất bà đã thuê của ông C đã được chuyển nhượng cho bà Đặng Thị T, người đứng ra sang nhượng là ông Nguyễn Văn H1. Đến thời điểm này, bà mới biết ông Tống Văn C không phải là chủ sử dụng đất. Ông Tống Văn C cũng có trao đổi lấy lại thửa đất trước thời hạn. Như vậy việc ông C lấy lại thửa đất và việc ông H1 chuyển nhượng cho bà T đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà.

Do vậy, bà Nguyễn Thị Thanh L đã làm đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Tống Văn C là vô hiệu. Buộc ông Tống Văn C và ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường trách nhiệm dân sự cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền xây dựng công trình là 357.500.000 đồng, tiền tổn thất do không kinh doanh được trong thời gian còn lại của hợp đồng là 330.000.000 đồng trong đó là tiền thu nhập bị mất việc làm của 02 lao động. Tổng cộng là 687.500.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Tống Văn C trình bày:

Vào năm 2021, tôi có cho bà Nguyễn Thị Thanh L thuê lại thửa đất số 323 (cũ:A1), tờ bản đồ số 71, diện tích: 112,1 m², địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh

Đất Lắc được Sở T1 cấp Giấy CNQSDĐ số CL 221103 cấp ngày 13/12/2017. Thời hạn cho thuê là 05 năm, bắt đầu từ ngày 30/06/2021 đến ngày 30/06/2026.

Thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H1 (địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk). Tôi và ông H1 có mối quan hệ họ hàng xa với nhau, vì công việc cũng như ở xa nên ông H1 có nhờ tôi trong coi quản lý giúp mình thửa đất trên. Vì nghĩ ông H1 chưa có nhu cầu sử dụng đất và bà L có nhu cầu thuê thửa đất trên, nên tôi đã ký hợp đồng cho bà L Thuê lại thửa đất trên. Việc cho thuê đất do tôi tự ý ký kết hợp đồng và không thông báo cho ông H1 biết việc này. Trong hợp đồng cho thuê đất tôi chỉ đồng ý cho bà L thuê đất để làm chỗ để xe cho khách tới uống cà phê, tuy nhiên bà L lại tự ý cơ nói quán cà phê sang thửa đất trên và xây dựng thêm mái che để làm chỗ để xe cho khách. Tôi đã nhận tiền thuê đất của bà L đến ngày 31/12/2022. Từ tháng 01/2023 đến nay, bà L vẫn tiếp tục sử dụng đất và không thanh toán thêm khoản tiền thuê đất nào.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà L thì tôi đồng ý tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất vô hiệu. Tôi không đồng ý với số tiền bồi thường mà bà L yêu cầu vì số tiền bà L liệt kê trong đơn khởi kiện quá vô lý, không có căn cứ vì bà L tự ý cơ nói nhà sang phần đất đang thuê và tạo dựng thêm tài sản trên đất thì bà L không thông báo hay hỏi ý kiến của tôi và tôi cũng không biết việc này. Tôi cũng không đồng ý với việc tự ý cơ nói xây dựng thêm của bà L. Mục đích tôi cho thuê đất chỉ để làm chỗ để xe cho khách tới uống cà phê. Đối với phần nhà đang kinh doanh quán cà phê thì đây là các tài sản này thuộc phần đất của L và không ảnh hưởng hay liên quan gì đến phần đất cho thuê vậy nên tôi không đồng ý với việc bà L yêu cầu tôi phải bồi thường đối với phần tài sản trên. Ngoài ra, việc ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là do tôi tự ký kết với bà L, ông H1 không hề biết việc tôi ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với bà L, ông H1 không hề nhận được bất kỳ khoản tiền nào trong việc thuê quyền sử dụng đất này. Vì vậy, việc bà L yêu cầu ông H1 phải có trách nhiệm liên đới cùng tôi bồi thường cho bà L là không có căn cứ.

Ông Nguyễn Văn H1 cũng đã có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xét xử: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại thửa đất số 323 (cũ:A1), tờ bản đồ số 71, diện tích: 112,1 m², địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Sở T1 cấp Giấy CNQSDĐ số CL 221103 cấp ngày 13/12/2017 cho ông Nguyễn Văn H1. Đối với yêu cầu này thì tôi đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu trên của ông Nguyễn Văn H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Ông Nguyễn Văn H1 là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 323 (cũ:A1), tờ bản đồ số 71, diện tích: 112,1 m², địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CL 221103 cấp ngày 13/12/2017. Vì

công việc cũng như ở xa và có mối quan hệ họ hàng xa nên ông H1 có nhờ ông Tống Văn C trông coi giúp thửa đất trên.

Đến tháng 10 năm 2022, ông H1 lên thăm đất để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đặng Thị T thì được biết ông C đã tự ý cho bà Nguyễn Thị Thanh L thuê lại thửa đất trên để làm quán cà phê. Ông C và bà L đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/06/2021, thời hạn cho thuê là 05 năm, bắt đầu từ ngày 30/06/2021 đến ngày 30/06/2026. Việc ông C và bà L ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông H1 không được biết và ông C cũng không thông báo với ông H1. Sau đó bà L đã tự ý cơ nới quán cà phê sang phần đất của ông H1, xây dựng thêm mái che để làm chỗ kinh doanh quán cà phê và chỗ để xe cho khách.

Khi biết được sự việc trên ông H1 đã thông báo với ông C là không đồng ý với việc cho thuê đất trên. Ông H1 đã yêu cầu bà L trả lại thửa đất trên cho tôi, tuy nhiên bà L không đồng ý trả lại đất vì cho rằng vẫn còn thời gian cho thuê đất. Việc tự ý ký kết hợp đồng cho thuê đất của ông Tống Văn C là trái quy định của pháp luật vì chủ thể ký kết hợp đồng cho thuê đất không phải là người có quyền sử dụng đất. Việc làm trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1.

Sau đó, bà L đã làm đơn khởi kiện ông Tống Văn C, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên xử: Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký ngày 30/6/2021 là vô hiệu; Buộc ông Tống Văn C và ông Nguyễn Văn H1 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường trách nhiệm dân sự cho bà L.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà L, thì ông H1 đồng ý với việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký ngày 30/6/2021 là vô hiệu. Việc bà L cho rằng ông H1 phải có trách nhiệm liên đới cùng ông C bồi thường cho bà L là không có căn cứ và ông H1 không đồng ý. Vì việc ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là do ông C tự ký kết với bà L. Ông H1 không hề biết việc ông C ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trên. Ngoài ra, số tiền mà bà L thanh toán cho việc thuê quyền sử dụng đất cũng do ông C nhận và quản lý sử dụng, chứ ông H1 không hề nhận được bất kỳ khoản tiền nào trong việc thuê quyền sử dụng đất này.

Nay ông H1 cũng có Đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại thửa đất số 323 (cũ:A1), tờ bản đồ số 71, diện tích: 112,1 m², địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CL 221103 cấp ngày 13/12/2017 cho ông Nguyễn Văn H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T trình bày:

Tôi không có quen biết gì đối với bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Nguyễn Phi C1 cũng như ông Tống Văn C và ông Nguyễn Văn H1. Vào khoảng tháng 6 đến tháng 7 năm 2022, qua giới thiệu tôi được biết ông Nguyễn Văn H1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323 (cũ là A1), tờ bản đồ số

71, diện tích 112.1m², địa chỉ: phường T, thành phố B được Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy CNQSD số CL 221103 cấp ngày 13/12/2017 cho ông Nguyễn Văn H1. Trong thời này chúng tôi chỉ mới thương lượng về giá cả chuyển nhượng và các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ tài chính khi làm các thủ tục giấy tờ. Sau khi thống nhất, thỏa thuận được thì đến ngày 13/8/2022 chúng tôi và ông Nguyễn Văn H1 mới tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo đi đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Trong thời gian đặt cọc tôi không đến trực tiếp xem thửa đất vì nhận thấy giao dịch đúng chủ đất và xem trên bản đồ vị trí thửa đất phù hợp với nhu cầu của bản thân. Đồng thời, trước khi ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì chúng tôi sẽ bàn giao đất trên thực tế nên bản thân tôi chủ quan không xem xét thửa đất trước. Đến khoảng trước ngày ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 dẫn tôi đến xem và bàn giao đất thì tôi mới biết đất đang có người thuê. Tôi đề nghị ông H1 làm rõ và giải quyết dứt điểm việc thuê đất để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất cho tôi. Quá trình đặt cọc thửa đất tôi làm việc trực tiếp với ông Nguyễn Văn H1, không biết và không làm việc gì với ông Tống Văn C hay bà Nguyễn Thị Thanh L.

Hiện nay, bà Nguyễn Thị Thanh L khởi kiện thì tôi không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 234/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- *Áp dụng: Khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

- *Áp dụng: Điều 117, 123, Điều 131 Bộ luật dân sự*

- *Áp dụng Điều 166 và 167 Luật Đất đai.*

- *Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L.

Tuyên Hợp đồng thuê quyền quyền sử dụng đất đề ngày 30/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L với ông Tống Văn C là vô hiệu.

Buộc ông Tống Văn C có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền 176.475.000 đồng.

[2] Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 511.025.000 đồng.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Phi C1 di dời và tháo dỡ các tài sản, vật kiến trúc đã xây

dựng trên phần diện tích đất của thửa đất số 323, tờ bản đồ số 71 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và trả lại nguyên trạng thửa đất số 323, tờ bản đồ số 71, tại phường T, thành phố B cho ông Nguyễn Văn H1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về: Giá trị bồi thường thiệt hại về công trình xây dựng không tương xứng; không bồi thường thiệt hại cho 02 người lao động không có việc làm khi chấm dứt hợp đồng thuê đất; không buộc ông Nguyễn Văn H1 chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại.

Ngày 16/10/2023, bị đơn ông Tống Văn C có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và bị đơn ông Tống Văn C. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST, ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung:

Ngày 30/6/2021, bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Tống Văn C có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 71, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221103 thì thửa đất trên được cấp cho ông Nguyễn Văn H1 vào ngày 13/12/2017. Tại thời điểm bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Tống Văn C giao kết hợp đồng thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H1, ông H1 không biết và không đồng ý cho ông Tống Văn C cho thuê quyền sử dụng đất nêu

trên nên cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 30/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Tống Văn C vô hiệu là có căn cứ.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L cho rằng Giá trị bồi thường thiệt hại về công trình xây dựng không tương xứng; không buộc ông Nguyễn Văn H1 chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại là không đảm bảo quy định của pháp luật; Kháng cáo của bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khi xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hai bên không nêu rõ mục đích thuê để sử dụng vào việc gì, không nêu rõ việc xử lý tài sản trên đất khi chấm dứt hợp đồng. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và kết quả định giá tài sản thì bà Nguyễn Thị Thanh L đã xây dựng:

- 01 căn nhà cấp 4 có tổng diện tích là 48m² trị giá 135.475.000 đồng (trong đó phần nằm trên thửa đất 323 của ông Nguyễn Văn H1 là 24m², phần diện tích còn lại nằm trên thửa A1, tờ bản đồ số 71 của bà Nguyễn Thị Thanh L. Do căn nhà có kết cấu liền mạch, việc tháo dỡ một phần căn nhà sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu và giá trị của nhà nên Hội đồng định giá không định giá phần diện tích 24m² được xây dựng trên đất ông H1).

- Nền lát gạch ceramic diện tích 68m² trị giá 15.000.000 đồng.

- Ngoài ra, trên phần diện tích đất thuộc thửa A1, tờ bản đồ số 71 của bà Nguyễn Thị Thanh L đã xây dựng 01 nhà khung sắt thép diện tích 102,2m² trị giá 309.421.000 đồng, có 01 hệ thống mái che bằng bạt gắn với nhà khung sắt thép có diện tích 60m² phần mái nằm trên không gian phần đất thuộc thửa 323 của ông Nguyễn Văn H1 trị giá 26.000.000 đồng.

Khi định giá, không ai có khiếu nại về kết quả định giá tài sản. Ông Tống Văn C cho rằng bà L sử dụng đất không đúng mục đích nên phải chịu toàn bộ thiệt hại. Tuy nhiên tại biên bản đối chất ngày 08/11/2022 (BL 86), ông C thừa nhận thời điểm bà L xây dựng, ông C có đến lấy tiền và đi qua đi lại nhiều lần nhưng không quan tâm vì cho rằng việc xây dựng, sửa sang không quan trọng. Từ khi bà L xây dựng và sử dụng cho đến khi khởi kiện, ông C không có ý kiến gì, do đó ông C cũng phải chịu thiệt hại khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm xác định lỗi đều thuộc về cả hai bên nhưng phần lớn thuộc về ông Tống Văn C là có căn cứ. Bởi lẽ, ông Tống Văn C biết rõ thửa đất 323, tờ bản đồ 71 không phải do ông là chủ sử dụng đất xong vẫn cố ý cho người khác thuê khi chưa có sự đồng ý của chủ sử dụng. Bà Nguyễn Thị Thanh L khi thuê đất không tìm hiểu rõ về thông tin đối với tài sản thuê. Mặc dù không có quyền cho thuê nhưng từ khi bà L thuê quyền sử dụng đất (ngày 30/6/2021), bà L đã thanh toán tiền thuê đất đến hết ngày 31/12/2022 cho ông Tống Văn C với số tiền là 80.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông Tống Văn C bồi thường cho bà L tổng cộng là 176.475.000 đồng gồm giá trị nhà xây cấp 4

diện tích 48m², giá trị nền lát gạch ceramic và giá trị hệ thống mái che bằng bạt là tương xứng với lõi của hai bên. Đối với căn nhà khung sắt thép được xây dựng trên thửa đất A1 của gia đình bà Nguyễn Thị Thanh L trị giá 309.421.000 đồng, Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc ông Tống Văn C bồi thường giá trị nhà khung sắt thép là có căn cứ.

Ông Nguyễn Văn H1 không tham gia giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không hưởng lợi về tài sản trên đất. Do đó cấp sơ thẩm không buộc ông H1 liên đới cùng ông Tống Văn C bồi thường thiệt hại là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường về tổn thất về doanh thu và thiệt hại về thu nhập của 02 lao động không có việc làm kể từ ngày xét xử đến khi hết thời hạn của hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thanh L đã trả cho ông Tống Văn C 80.000.000 đồng tiền thuê đất tính đến hết ngày 30/12/2022. Từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày xét xử, bà L vẫn kinh doanh và sử dụng thửa đất 323, tờ bản đồ 71 của ông Nguyễn Văn H1 và không phải thanh toán tiền thuê đất. Đối với thu nhập của người lao động khi chấm dứt hợp đồng không phải là thiệt hại thực tế liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và bị đơn ông Tống Văn C.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Tống Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Tống Văn C là người cao tuổi và đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên miễn án phí phúc thẩm cho ông Tống Văn C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và bị đơn ông Tống Văn C. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Miễn án phí phúc thẩm cho ông Tống Văn C.

Bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà L đã nộp theo biên lai số AA/2022/0004836 ngày 20/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương