

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 66/2023/DS-PT
Ngày: 24-02-2023
V/v “Tranh chấp về hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất; bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Uẩn

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 578/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1972;

Địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Ngọc H1; sinh năm 1975;

Địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ngọc H1: Bà Phạm Thị Hồng P, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 165 Đường P, phường T, thành phố T, tỉnh Long An. (Hợp đồng ủy quyền ngày 04 tháng 8 năm 2022).

2. Ông Phan Thanh N, sinh năm 1958;

3. Bà Trần Bạch S1, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: 18 Đường N, Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1981;

Địa chỉ: 223A Đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H – Nguyên đơn.

(Bà H và bà P có mặt; ông N, bà S1 và ông S vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29-12-2021, ngày 18-6-2022 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là người đang sử dụng đất thuộc thửa số 1017 (thửa mới là 37), diện tích là 1.017m² thuộc tờ bản đồ số 1 (cũ), tờ bản đồ số 24 (mới) và thửa số 1347 (thửa mới là 29), diện tích là 100m² tờ bản đồ số 1 (cũ), tờ bản đồ số 24 (mới). Bà đã sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2001. Tuy nhiên, ông Phan Thanh N và bà Trần Bạch S1 đã cho ông Nguyễn Thanh S thuê đất và không cho bà sử dụng đất để làm nơi bán nước giải khát. Do đó, bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà ông N, bà S1 với ông S đã ký tại Văn phòng công chứng Lê Thiện Đ, yêu cầu ông N, bà S1 và ông S khôi phục lại tình trạng ban đầu như khi bà đang sử dụng và bồi thường thiệt hại cho bà do mất thu nhập từ việc bán nước giải khát, mỗi ngày 300.000 đồng, từ ngày 10 tháng 11 năm 2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm là 107.100.000 đồng, yêu cầu ông N, bà S1 và ông S trả lại cho bà tiền vật liệu xây dựng mà bà đã mua để xây nhà với số tiền là 108.561.000 đồng.

Trong khi bà đang khởi kiện ông N, bà S1 và ông S thì khoảng 09 giờ ngày 02 tháng 5 năm 2022, bà Trần Thị Ngọc H1 thuê người đến nơi bà bán nước ướp lạnh (địa chỉ: 921 Quốc lộ 1, khu phố Thủ Tửu 2, phường Tân Khánh, thành phố Tân An, tỉnh Long An, đập phá thùng bà dùng để đựng nước giải khát ướp lạnh, đuổi bà, không cho bà bán nước giải khát vì bà H1 đã "mua đất" của ông N. Khoảng 10 giờ cùng ngày, bà H1 tiếp tục cho người đến đốn cây xanh, nơi bà đặt thùng đá ướp lạnh để bán cho khách hàng và 07 cây xanh nằm trên thửa đất 1017, 1347 của bà, những cây xanh này bà đã trồng từ năm 2003. Khi bà ngăn cản không cho đốn hạ cây xanh thì bà H1 yêu cầu những người đó cứ đốn cây, bà H1 sẽ chịu trách nhiệm nên họ đã đốn 08 cây xanh của bà trong hai ngày; ngày 05 và ngày 06 tháng 5 năm 2022, bà H1 lại cho người kéo điện từ nhà máy ra để cắt cửa rào bằng sắt mà bà đã làm để bảo quản tài sản của bà. Ngày 11 tháng 5 năm 2022, bà H1 cho người tháo dỡ một bình điện 15KVA và hạ trụ cột treo bình điện xuống; ngày 13 tháng 5 năm 2022, bà H1 đã cho Kobe đào đất, kéo sập tường, san bằng tất cả những tài sản gắn liền trên phần đất 1017, 1347 của bà; ngày 17

tháng 5 năm 2022, bà H1 đã hoàn thành xong việc san lấp mặt bằng và kéo hàng rào bao quanh phần diện tích đất của bà. Hành vi của bà H1 đã gây ra thiệt hại cho bà, xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của bà, trong khi bà đang khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết cho bà lấy lại phần diện tích đất thuộc thửa số 1017, 1347. Do đó, bà yêu cầu bà H1 phải bồi thường cho bà giá trị tài sản bị thiệt hại là 313.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc H1 do bà Phạm Thị Hồng P đại diện trình bày:

Bà thừa nhận bà H1 đã thực hiện việc san lấp mặt bằng trên 337,3m² đất thuộc thửa số 29 và 37 tờ bản đồ số 24 phường Tân Khánh, thành phố Tân An, bởi vì bà H1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Thanh N và bà Trần Bạch S1. Bà H1 và ông N thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 23 tháng 4 năm 2022, sau đó, các bên tiến hành bàn giao đất và tài sản trên đất. Việc tháo dỡ các công trình trên đất là để đảm bảo quyền của bà H1 với tư cách là người sử dụng đất. Đến ngày 04 tháng 6 năm 2022, thì ông N, bà S1 với bà H1 mới chính thức ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ngày 02 tháng 6 năm 2022, ông N mới chấm dứt việc cho thuê đất. Tuy nhiên, việc bàn giao đất trên thực tế trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng là sự thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và đó cũng chính là điều kiện để bà H1 đồng ý ký kết hợp đồng với ông N, bà S1. Hiện tại, bình điện mà bà H trình bày và trụ cột treo bình điện đã được hạ xuống thì vẫn đang để tại phần đất mà bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông N, nếu bà H có nhu cầu thì đến nhận về. Còn cây xanh và các công trình khác trên đất đã được ông N, bà S1 chuyển giao toàn bộ cho bà H1 và bà H1 đã san phẳng tất cả. Bà H1 không đồng ý bồi thường tiền cho bà H vì việc bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật, việc san lấp mặt bằng cũng không trái pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phan Thanh N và bà Trần Bạch S1 trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông bà là người được quyền sử dụng các thửa đất số 29 và số 37 tờ bản đồ số 24 phường Tân Khánh, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Các thửa đất đó ông N được trúng đấu giá và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 9 năm 2017. Do vậy, các giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông N và bà S1 thực hiện đều không trái với quy định của pháp luật. Chính các hành vi của bà Nguyễn Thị H đã làm cản trở việc ông, bà thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An quyết định:

Căn cứ vào Điều 584 của Bộ luật Dân sự; Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08-11-2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thửa đất số 37 và 29 được kê biên bán đấu giá để thi hành án. Ông Phan Thanh N là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất đã nêu thông qua việc đấu giá. Thi hành án đã cưỡng chế giao đất và tài sản trên đất cho ông N. Ngày 01 tháng 9 năm 2017, ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 29 và thửa số 37. Như vậy, kể từ ngày ông Phan Thanh N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị H không còn quyền sử dụng các thửa đất đã nêu. Bà H chiếm sử dụng là trái pháp luật. Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H được làm đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bị đơn ông Phan Thanh N, bà Trần Bạch S1 và ông Nguyễn Thanh S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà ông N, bà S1 với ông S đã ký tại Văn phòng công chứng Lê Thiện Đ; yêu cầu ông N, bà S1 và ông S khôi phục lại tình trạng ban đầu như khi bà đang sử dụng và bồi thường thiệt hại cho bà do mất thu nhập từ việc bán nước giải khát, mỗi ngày 300.000 đồng, từ ngày 10 tháng 11 năm 2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm là 107.100.000 đồng, yêu cầu ông N, bà S1 và ông S trả lại cho bà tiền vật liệu xây dựng mà bà đã mua để xây nhà với số tiền là 108.561.000 đồng; yêu cầu bà H1 phải bồi thường cho bà giá trị tài sản bị thiệt hại là

313.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không ghi trích yếu quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là thiếu sót, nên cần bổ sung cho đầy đủ.

[4] Về quyền sử dụng thửa đất số 29 và 37 tờ bản đồ số 24 phường Tân Khánh, thành phố Tân An, tỉnh Long An: Ngày 24 tháng 5 năm 2001, ông Nguyễn Văn Lá được Ủy ban nhân dân thị xã Tân An (nay là thành phố Tân An), tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.117m² đất thuộc các thửa số 1017 và 1347. Năm 2002, ông Nguyễn Văn Lá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Phú B (chồng đã ly hôn của bà Nguyễn Thị H) gồm 100m² đất thổ thuộc thửa số 1347 và 270m² đất lúa thuộc một phần thửa số 1017, tách thành thửa mới là 1483 tờ bản đồ số 1. Ông B đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã Tân An (nay là thành phố Tân An), tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Sau khi chia tách địa giới hành chính và nâng tỷ lệ bản đồ địa chính thì thửa số 1347 tờ bản đồ số 1 trở thành thửa số 29 tờ bản đồ số 24 phường Tân Khánh, thành phố Tân An; thửa số 1483 tờ bản đồ số 1 thành thửa số 37 tờ bản đồ số 24 phường Tân Khánh, thành phố Tân An. Do ông B và bà H phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự nên quyền sử dụng các thửa đất trên của ông Trương Phú B (còn gọi là Nguyễn Phú B) và bà Nguyễn Thị H đã bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ông Phan Thanh N là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất đã nêu trên thông qua việc đấu giá.

[6] Ngày 01 tháng 9 năm 2017, ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 29 và thửa số 37 tờ bản đồ số 24, phường Tân Khánh, thành phố Tân An, tỉnh Long An với tổng diện tích là 337,3m².

[7] Ngày 10 tháng 11 năm 2021 ông Phan Thanh N và bà Trần Bạch S1 với ông Nguyễn Thanh S lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa số 29 và 37 được Văn phòng công chứng Lê Thiện Đ chứng nhận. Đây là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hợp pháp. Ngày 02 tháng 6 năm 2022, ông N, bà S1 và ông S đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nói trên cũng tại Văn phòng công chứng Lê Thiện Đ. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Ngày 04 tháng 6 năm 2022, tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H, ông Phan Thanh N và bà Trần Bạch S1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng các thửa đất số 29 và 37 cho bà Trần Thị Ngọc H1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An xác nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Thanh N.

[9] Kể từ ngày ông Phan Thanh N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 01-9-2017) thì bà Nguyễn Thị H không còn quyền sử dụng các thửa đất đã nêu. Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc14/05/166/BDS-LA ngày 21 tháng 5 năm 2014, Biên bản đấu giá tài sản ngày 27 tháng 8 năm 2015 và Biên

bản về việc cưỡng chế giao tài sản ngày 15 tháng 6 năm 2017, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 29 và thửa số 37 tờ bản đồ số 24 phường Tân Khánh, thành phố Tân An cùng các tài sản gắn liền với đất đã được giao cho ông Phan Thanh N từ ngày 15 tháng 6 năm 2017. Hơn nữa, những lý do bà H nêu để xác định ông N, bà S1 không có quyền cho ông S thuê quyền sử dụng đất, cũng như không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1: bà H đang khiếu nại đối với cơ quan thi hành án trong việc thi hành án, khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh N...đều không phải là căn cứ pháp lý làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của ông N, bà S1 trong việc sử dụng diện tích đất thuộc thửa số 29 và thửa số 37 tờ bản đồ số 24 phường Tân Khánh, thành phố Tân An.

[10] Do đó, việc bà Nguyễn Thị H xây cất nhà, sử dụng phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Phan Thanh N để bán nước giải khát, kinh doanh điện thoại di động, điện thoại bàn, máy vi tính, hàng điện tử hoặc trồng cây là hành vi trái pháp luật. Mặt khác, bà H yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng không chứng minh được các bị đơn có hành vi xâm phạm đến tài sản hoặc quyền, lợi ích hợp pháp khác của bà Nguyễn Thị H, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà H kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H là có căn cứ.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An;

Căn cứ vào Điều 584 của Bộ luật Dân sự; Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 25.146.440 đồng. Chuyển 7.825.000 đồng (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001767 ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An),

1.800.000 đồng (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001721 ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An) và 300.000 đồng (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001316 ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Tân An tỉnh Long An) thành án phí sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị H phải nộp 15.221.440 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0001858 ngày 09-11-2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An để thi hành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

