

Bản án số: 01/2023/DS-PT

Ngày 11/01/2023

V/v "Tranh chấp hợp đồng  
thuê đất; Kiện đòi tài sản"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Kim Quy.

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Đức Trường, ông Nguyễn Mạnh Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Nhung - Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lâm Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 11/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 13/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2022/QĐPT-DS ngày 30/12/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lù Đức S, sinh năm 1963; địa chỉ thôn S1, xã Đ, huyện Q, tỉnh Hà Giang; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ thôn K, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Cao Xuân B - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hà Giang; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lý Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ thôn S1, xã Đ, huyện Q, tỉnh Hà Giang; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lù Đức S, bị đơn Lâm Văn Đ;

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/4/2022, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nguyên đơn ông Lù Đức S trình bày:*

Ngày 09/8/2017, ông S có cho ông Lâm Văn Đ thuê 01 diện tích đất nông nghiệp (không cụ thể diện tích) tại thôn S1, xã Đ, huyện Q, mục đích thuê để làm mặt bằng sản xuất gạch xi măng, hai bên có ký kết hợp đồng viết tay, thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê 10.000.0000 đồng/năm, năm đầu tiên 06 tháng thanh toán một lần, từ năm thứ hai thanh toán một lần 10.000.0000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ trả cho ông S 5.000.000 đồng của 06 tháng đầu tiên và đã sử dụng khu đất đã thuê để sản xuất gạch bê tông để bán, quá trình sản xuất gạch được 06 tháng thì chính quyền địa phương có đến nhắc nhở việc sản xuất, kinh doanh gạch trên đất canh tác của ông S không đúng mục đích sử dụng, làm ảnh hưởng đến môi trường. Lúc đó, do muốn làm ăn lâu dài nên ông Đ có đề xuất với vợ chồng ông mua lại một phần đất đã thuê, vợ chồng ông nhất trí chuyển nhượng cho ông Đ một phần diện tích đất đang canh tác có chỉ mốc giới, chưa xác định diện tích cụ thể với giá là 30.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông đã được ông Đ thanh toán 29.220.000 đồng, còn lại 780.000 đồng chưa thanh toán. Sau đó hai bên thỏa thuận không làm hợp đồng chuyển nhượng mà thống nhất làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tránh phải nộp thuế cho nhà nước nhưng hợp đồng tặng cho chưa đề nghị cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Do sau này hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, ông Lâm Văn Đ đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Lâm Văn Đ ký kết ngày 27/01/2018 do vi phạm điều cấm của pháp luật và tuyên bố là vô hiệu, theo đó vợ chồng ông có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lâm Văn Đ 29.220.000 đồng và số tiền xây kè 3.899.350 đồng; tổng cộng 33.109.350 đồng.

Đối với hợp đồng thuê đất đến tháng 4/2018, ông Lâm Văn Đ tự chấm dứt hợp đồng không thuê nữa, khi chuyển đi không dọn dẹp phần vật liệu còn lại trên diện tích đất thuê và đất chuyển nhượng, vì vậy 2 năm không canh tác được, gia đình ông phải bỏ ra nhiều công sức dọn dẹp, khắc phục đến tháng 11/2020 ông mới trồng được khoai lang và trồng cỏ, đến nay đất canh tác không được như cũ vì vẫn còn vật liệu còn sót lại. Ông S cho rằng ông Đ vi phạm hợp đồng thuê đất gây thiệt hại nên khởi kiện yêu cầu ông Lâm Văn Đ phải bồi thường cho ông những chi phí sau: Tiền 06 tháng thuê đất chưa thanh toán: 5.000.000 đồng; Tiền bồi thường đất bỏ hoang 02 năm không canh tác được: 20.000.000 đồng; Tiền công đã cải tạo đất: 75 công x 180.000 đồng/công: 13.050.000 đồng; Tiền công tiếp tục phải cải tạo: 9.000.000 đồng. Ngoài ra trong thời gian thuê đất ông yêu cầu ông Đức phải trả: Tiền công trông lán 1 tháng: 1.000.000 đồng; Tiền bán 14 cây tre cho ông Đức: 1.200.000 đồng; Tiền công làm thuê, công chặt tre chưa thanh toán: 08 công x 150.000 đồng/công = 1.200.000 đồng. Tổng cộng ông yêu cầu ông Đức phải thanh toán là 50.450.000 đồng.

*Theo bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Lâm Văn Đ trình bày:*

Vào ngày 09/8/2017, ông và ông Lù Đức S có thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê đất, theo đó ông có được ông Lù Đức S cho thuê 01 diện tích đất nông nghiệp tại thôn S1, xã Đ, huyện Q để ông sản xuất làm gạch bê tông. Hợp đồng thuê đất giữa ông và ông Lù Đức S không đăng ký theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất ông đã thực hiện thanh toán 06 tháng đầu là 5.000.000 đồng. Khi thuê đất được 08 tháng thì ông không thuê nữa với lý do Ủy ban nhân dân (UBND) xã thông báo việc thuê đất kinh doanh vật liệu là vi phạm. Do vậy khi không thuê nữa ông đề nghị vợ chồng ông S, bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã thỏa thuận trước đó thì vợ chồng ông S không đồng ý với lý do ông tự chấm dứt hợp đồng thuê đất, không bàn giao lại đất thuê cho vợ chồng ông. Vì vậy, ông đã khởi kiện vợ chồng ông S, bà N về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được xét xử sơ thẩm và phúc thẩm. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, ông S phải trả cho ông 33.109.350 đồng. Với số tiền trên ông thấy rất thiệt thòi nên ông Lù Đức S khởi kiện ông về hợp đồng thuê đất, ông không chấp nhận với lý do như sau:

- Về số tiền thuê đất 5.000.000 đồng 06 tháng chưa thanh toán, thực tế chỉ còn 02 tháng. Tại buổi thẩm định, định giá tài sản ngày 20/5/2022, ông nhất trí thanh toán nhưng đến nay ông không nhất trí vì ông đã rất thiệt thòi do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được;

- Về tiền công đã khắc phục 75 công trị giá 13.050.000 đồng, ông không nhất trí vì tại buổi xác minh hiện trạng ngày 13/10/2021 ông thừa nhận một số đá, gạch ông S đã bốc xếp ven đường, ông chỉ chấp nhận 1.000.000 đồng tiền công, đến nay ông cũng không nhất trí thanh toán số tiền này;

- Về chi phí khắc phục số đất đá còn lại 9.000.000 đồng, ông không nhất trí. Trước đây ông thừa nhận khi chấm dứt hợp đồng thuê đất, ông có dọn vật liệu còn sót lại trên đất đã thuê, còn diện tích đất đã mua ông chưa dọn và ông S có bốc xếp lên ven đường. Hiện nay khi xem xét thẩm định, định giá hội đồng định giá cũng không xác định được khối lượng nên ông không có trách nhiệm thanh toán;

- Về yêu cầu bồi thường đất bỏ hoang 02 năm thiệt hại 20.000.000 đồng, ông không nhất trí vì sau khi trả lại ông Sinh đã sử dụng;

- Về tiền mua 14 cây tre là 1.200.000 đồng; công chặt che, công làm thuê là 1.200.000 đồng; công trông lán là 1.000.000 đồng. Số tiền trên đã được ông thanh toán xong, có ghi sổ chốt công nợ nên ông không nhất trí.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang đã căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lù Đức S về việc yêu cầu ông Lâm Văn Đ bồi thường thiệt hại trong hợp đồng thuê đất.

2. Tuyên bố hợp đồng thuê và cho thuê đất ngày 09/8/2017 giữa ông Lù Đức S và ông Lâm Văn Đ là vô hiệu, buộc ông Lâm Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Lù Đức S số tiền 5.660.000 đồng.

Về diện tích đất cho thuê từ ngày 09/8/2017 ông S đang quản lý, sử dụng nên không cần buộc ông Đ hoàn trả lại.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lâm Văn Đ và ông Lù Đức S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2022, bị đơn là ông Lâm Văn Đ có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang. Cụ thể, ông Lâm Văn Đ không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên, kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu bồi thường và yêu cầu ông Lù Đức S phải trả lại số tiền 5.000.000 đã nhận được.

Ngày 11/10/2022, nguyên đơn là ông Lù Đức S có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang. Cụ thể, ông Lù Đức S không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang, buộc ông Lâm Văn Đ phải bồi thường các khoản sau: Tiền 06 tháng thuê đất chưa thanh toán: 5.000.000 đồng; Tiền bồi thường đất bỏ hoang 02 năm không canh tác được: 20.000.000 đồng; Tiền công đã cải tạo đất: 75 công x 180.000 đồng/công: 13.050.000 đồng; Tiền công tiếp tục phải cải tạo: 9.000.000 đồng. Ngoài ra trong thời gian thuê đất ông yêu cầu ông Đ phải trả: Tiền công trông lán 01 tháng: 1.000.000 đồng; Tiền bán 14 cây tre cho ông Đ: 1.200.000 đồng. Tiền công làm thuê, công chặt tre chưa thanh toán: 08 công x 150.000 đồng/công = 1.200.000 đồng. Tổng cộng ông yêu cầu ông Đ phải thanh toán là 50.450.000 đồng.

Ngày 26/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q vì đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, về nội dung, cụ thể:

1. Về tố tụng: Thủ lý thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp vì ông S khởi kiện ông Đ có 2 nội dung Tranh chấp hợp đồng thuê đất và kiện đòi tài sản nhưng Tòa án nhân dân huyện Q chỉ thụ lý yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê đất; xác định thiếu tư cách của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N; giải quyết vụ án chưa triệt để; chưa thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ số đất đá còn sót lại, số công lao động vận chuyển để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất.

2. Về nội dung: Chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không tuyên trách nhiệm của bị đơn trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án số 01/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Lù Đức S, bị đơn ông Lâm

Văn Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giao hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Toà án nhân dân huyện Q xác định chưa đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định thiếu tư cách tham gia tố tụng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N, chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; giải quyết chưa triệt để yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dẫn đến làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục, bổ sung. Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị từ huỷ Bản án sơ thẩm sang sửa Bản án sơ thẩm và đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 91, Điều 92, Điều 95, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lò Đức S, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn Đ, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang theo hướng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất. Tuyên bố hợp đồng thuê và cho thuê đất ngày 09/8/2017 giữa ông Lò Đức S và ông Lâm Văn Đ là vô hiệu, buộc ông Lò Đức S phải trả cho ông Lâm Văn Đ số tiền 212.500 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lâm Văn Đ thì hàng tháng, ông Lò Đức S còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lò Đức S về đòi tiền công trồng lán 01 tháng, 14 cây tre, tiền công kê đá, chặt tre, tổng cộng là 3.400.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lò Đức S được miễn án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lò Đức S, ông Lâm Văn Đ không phải chịu án phí.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lù Đức S, bị đơn ông Lâm Văn Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang đều trong hạn luật định quy định tại Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lù Đức S, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy rằng: Tại đơn kháng cáo đề ngày 11/10/2022, ông S kháng cáo không nhất trí với Bản án sơ thẩm tuyên ông Đ bồi thường cho ông số tiền 5.660.000<sup>d</sup>, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Đ phải bồi thường cho ông: 06 tháng thuê đất chưa thanh toán 5.000.000<sup>d</sup>; 02 năm đất bỏ hoang không canh tác được 20.000.000<sup>d</sup>; tiền công cải tạo đất là 13.050.000<sup>d</sup>; tiền công tiếp tục phải cải tạo là 9.000.000<sup>d</sup>; tiền công trông lán là 1.000.000<sup>d</sup>; tiền bán 14 cây tre là 1.200.000<sup>d</sup>; tiền thuê chặt che 1.200.000<sup>d</sup>, tổng cộng các khoản là 50.450.000<sup>d</sup>. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông S thay đổi yêu cầu: Đề nghị buộc ông Đ trả tiền cải tạo đất là 9.000.000<sup>d</sup>, tiền thời gian không được canh tác trên đất trong 02 năm là 20.000.000<sup>d</sup>; tiền bồi thường do ông Đ đã làm mất giá trị đất là 10.000.000<sup>d</sup>; tiền tre là 1.200.000<sup>d</sup>; tiền công chặt tre là 1.200.000<sup>d</sup>; tiền công trông lán là 1.000.000<sup>d</sup>, tổng cộng là 42.400.000<sup>d</sup>.

[3] Xét hợp đồng thuê đất giữa ông Lù Đức S và ông Lâm Văn Đ: Ngày 09/8/2017, ông Lù Đức S và ông Lâm Văn Đ có ký kết 01 hợp đồng thuê đất (viết tay), không có công chứng, chứng thực. Theo như thỏa thuận ông S cho ông Đ thuê đất với giá 10.000.000<sup>d</sup>/năm, thời hạn thuê 5 năm, năm đầu 6 tháng trả tiền thuê 1 lần, từ năm thứ 2 trở đi, trả một lần đầu năm là 10.000.000<sup>d</sup>, thời hạn thuê từ ngày 09/8/2017 đến 09/8/2022. Hợp đồng không xác định vị trí, diện tích đất, mục đích thuê đất nhưng căn cứ vào các biên bản lấy lời khai của hai bên đương sự, biên bản xác minh, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Q ngày 20/5/2022 thì thửa đất ông S cho ông Đ thuê có diện tích 1.268m<sup>2</sup>, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số BU 013597 do UBND huyện Q cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Lù Đức S, bà Lý Thị N, loại đất trồng lúa nước, ông Đ thuê của ông S để sử dụng vào mục đích sản xuất gạch bê tông để bán. Ngay khi ký kết hợp đồng, ông Đ đã trả cho ông S 06 tháng tiền thuê đất với số tiền 5.000.000<sup>d</sup> (do bà N nhận tiền) và sử dụng đất để làm gạch từ ngày 20/8/2017 đến tháng 4/2018 (8 tháng) thì ông Đ trả lại đất cho ông S. Ông S cho ông Đ thuê mảnh đất của 2 vợ chồng đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ vào mục đích trồng lúa để sử dụng vào mục đích làm gạch bê tông (mục đích khác), đã vi phạm vào khoản 2 Điều 134 của Luật đất đai, ngoài ra hợp đồng thuê đất trên không xác định vị trí, diện tích đất, mục đích thuê đất, không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, hợp đồng thuê đất giữa ông S và ông Đ là vô hiệu do vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 502 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, không có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự do vi phạm điều cấm của luật, vi phạm về hình thức của hợp đồng.

[4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng thuê đất giữa ông S và ông Đ là vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, ông S, ông Đ phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đã xem xét đến yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng không nhận định xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung nội dung này. Cụ thể cần buộc ông S trả lại cho ông Đ số tiền 5.000.000<sup>d</sup> mà vợ chồng ông S đã nhận; ông Đ phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất trả lại cho ông S; các bên phải bồi thường thiệt hại cho nhau theo mức độ lỗi khi ký kết hợp đồng.

[5] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 do Tòa án nhân dân huyện Q tiến hành theo Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang (BL 158-160), thấy rằng: Khối lượng đá trên ven đường là 12m<sup>3</sup>, căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXG quy định về mức xây dựng, xác định số nhân công vận chuyển, đào xúc 12m<sup>3</sup> đất đá là 9,36 công; Số đất đá còn sót lại trên diện tích 1.268m<sup>2</sup> đất thuê là 07 công gom nhặt và vận chuyển lên mép đường. Ông S, bà N đồng ý với kết quả thẩm định, ông Đ không đồng ý với kết quả thẩm định, mặc dù đã được Thẩm phán giải thích quyền và nghĩa vụ (tại biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2022, BL 169-170) nhưng ông Đ không có đơn đề nghị thẩm định lại và không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng trong thời hạn ấn định, do đó kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q được sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án. Biên bản xác minh ngày 07/9/2022 đối với lãnh đạo UBND xã Đ, huyện Q (BL 70) thể hiện giá nhân công lao động phổ thông là 150.000<sup>d</sup>/công. Do ông S phải bỏ công sức để khôi phục lại tình trạng thửa đất, chính là phần nghĩa vụ mà ông Đ phải thực hiện nên ông Đ phải thanh toán cho ông S số tiền: (9,36 công + 07 công) x 150.000<sup>d</sup>/công = 2.454.000<sup>d</sup>.

[6] Về bồi thường thiệt hại: Ông S cho rằng tháng 4/2018 ông Đ trả lại đất thuê và không khôi phục lại tình trạng đất như ban đầu, trên đất còn sót lại nhiều vật liệu ông Đ sử dụng để làm gạch xi măng nên gia đình ông phải bỏ nhiều công sức cải tạo, đến tháng 10/2020 gia đình ông mới canh tác trồng cỏ được; trước khi cho thuê gia đình ông trồng mía, thu nhập mỗi năm là 10.000.000<sup>d</sup>, do đó ông S yêu cầu bồi thường 02 năm đất bỏ hoang không canh tác được là 20.000.000<sup>d</sup>. Quan điểm của ông Đ không nhất trí bồi thường vì ông cho rằng sau khi ông không thuê nữa, đã tiến hành dọn dẹp vật liệu trên đất thuê, việc gia đình ông S không canh tác là do lỗi của ông S không chịu canh tác. Tại Biên bản xác minh ngày 27/12/2022 đối với trưởng thôn S1, xã Đ, huyện Q (BL 164) và người dân sinh sống ở gần xác định: Trước khi cho thuê đất ông S có trồng lúa, trồng ngô, sau khi chấm dứt hợp đồng thuê đất thì ông S trồng cỏ để phục vụ chăn nuôi trâu bò, 06 tháng sau kể từ khi ông Đ trả lại đất thì gia đình ông S đã canh tác trở lại; các đương sự đều thống nhất khai ông Đ thuê đất của ông S từ tháng 8/2017 đến tháng 4/2018 thì ông Đ trả lại đất (8 tháng), xác định thiệt hại do hợp đồng thuê đất vô hiệu là thiệt hại về thu nhập thực tế trong thời gian gia đình ông S không canh tác được trên đất là 14 tháng x (4.000.000<sup>d</sup> : 12 tháng) = 4.667.000<sup>d</sup>. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu được xác định là lỗi ngang nhau của cả vợ chồng ông S và ông Đ vì hai bên đều biết việc thuê đất trồng lúa để sản xuất gạch xi măng là sử dụng đất không đúng mục đích, hợp đồng thuê đất

không lập và đăng ký theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, vợ chồng ông S và ông Đ mỗi người phải chịu thiệt hại tương ứng với  $\frac{1}{2}$  lỗi của mình, cần buộc ông Đ bồi thường cho ông S số tiền  $4.667.000^d : 2 = 2.333.500^d$ .

[7] Nguyên đơn ông S yêu cầu ông Đ phải trả cho ông 06 tháng thuê đất chưa thanh toán là  $5.000.000^d$ ; tiền công cải tạo đất là  $13.050.000^d$ ; tiền công tiếp tục phải cải tạo là  $9.000.000^d$ . Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đ thanh toán cho ông S thời gian thuê đất còn lại chưa thanh toán là:  $02 \text{ tháng} \times (10.000.000^d : 12 \text{ tháng}) = 1.660.000^d$  là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự (BLDS), ông Đ không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng các bên đã thỏa thuận. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn buộc ông Đ phải thanh toán cho ông S số tiền công ông S đã bỏ ra để dọn vật liệu trên đất và tiếp tục phải dọn vật liệu còn sót lại trên đất, khôi phục lại như tình trạng ban đầu của đất nhưng chưa xác định được khối lượng đá ông S đã dọn, khối lượng đá chưa dọn còn sót lại trên diện tích đất thuê và số ngày công bỏ ra để dọn khối lượng đá đó (tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Q (BL 51-55), xác định trên đất còn sót lại đất, đá không xác định được khối lượng; khối lượng đất đá đã dọn nằm rải rác ven đường không xác định được khối lượng) nhưng buộc ông Đ trả cho ông S  $4.000.000^d$  là không có căn cứ.

[8] Tại biên bản xác minh ngày 13/9/2022 đối với anh Lò Súa S3 - hộ có đất giáp với đất ông S cho ông Đ thuê (BL 85) thể hiện: Sau khi ông Đ không thuê đất nữa, đã dùng máy cuốc san gạt bằng phẳng, có dọn đá, vật liệu, tuy nhiên vẫn còn sót lại, ông S khi sử dụng đất có dọn vật liệu còn sót lại trên đất nhưng trên đất vẫn còn vật liệu, không thể như trước được. Kết quả xác minh phù hợp với lời khai của ông S, ông Đ, phù hợp với Biên bản hòa giải ngày 28/8/2018 của Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ (do ông S giao nộp tại cấp phúc thẩm). Tại cấp phúc thẩm, ông S khai có thuê người dân địa phương tiến hành cải tạo đất, tổng cộng là  $75 \text{ công} \times 180.000^d/\text{công} = 13.500.000^d$ . Tuy nhiên, ông S không có chứng cứ chứng minh việc thuê người cải tạo đất, tài liệu ông S giao nộp cũng chỉ là bản photo do cá nhân ông tự kê khai, không có xác nhận của những người được thuê, xác nhận của chính quyền địa phương, do đó không được xem là chứng cứ và không có giá trị chứng minh.

[9] Tại cấp phúc thẩm, ông S có yêu cầu ông Đ phải bồi thường  $10.000.000^d$  do ông Đ đã làm mất giá trị đất vì sau khi ông Đ thuê đất thì ông không trồng được cây gì trên đất. Căn cứ lời bà Lý Thị N (vợ ông S) khai nhận sau khi cải tạo lại đất gia đình bà đã trồng cỏ, khoai lang, hiện nay vẫn được đúng như tình trạng ban đầu; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2022 xác định hiện trạng trên đất đã trồng cỏ và ngô (diện tích ngô là  $181,8m^2$ , diện tích cỏ là  $1.091m^2$ ), 13 cây chuối, 02 cây đu đủ. Như vậy, ông S cho rằng ông Đ đã làm mất giá trị đất vì sau khi ông Đ thuê đất thì ông không trồng được cây gì trên đất là không có cơ sở, do đó không chấp nhận khoản tiền yêu cầu bồi thường này của ông S.

[10] Xét kháng cáo của ông Lù Đức S liên quan đến kiện đòi nợ, thấy rằng: Ông S yêu cầu ông Đ phải thanh toán cho ông tiền công trồng lán là  $1.000.000^d$ ;



tiền bán 14 cây tre cho ông Đ là 1.200.000<sup>d</sup>; tiền công làm thuê, chặt tre 1.200.000<sup>d</sup>, ông Đ phủ nhận và cho rằng đã thanh toán đầy đủ cho ông S những khoản tiền này. Ông S khởi kiện nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, do đó không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông S.

[11] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Lù Đức S, buộc ông Đ phải thanh toán cho ông S số tiền công khôi phục lại tình trạng đất ban đầu là 2.454.000<sup>d</sup>, bồi thường thiệt hại là 2.333.500<sup>d</sup>, tổng cộng là 4.787.500<sup>d</sup>; không chấp nhận kháng cáo của ông S về việc kiện đòi nợ.

[12] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn Đ: Ông Đ không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên ông Đ bồi thường cho ông S số tiền 5.660.000<sup>d</sup> vì Tòa án đã tuyên hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên nên ông không phải trả tiếp 02 tháng thuê đất chưa thanh toán, biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2022 kết luận không xác định được khối lượng đất đá trên đất nên không có cơ sở tính toán công sức khắc phục cải tạo đất nên không có căn cứ để buộc ông Đ phải bồi thường. Ông Đ đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu bồi thường của ông S và buộc ông S trả lại số tiền 5.000.000<sup>d</sup> đã nhận do hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[13] Từ nhận định tại đoạn [3], [4], [5], [6] xác định hợp đồng thuê đất giữa ông S và ông Đ vô hiệu. Do đó yêu cầu của ông Đ buộc ông S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền thuê đất đã nhận 5.000.000<sup>d</sup> là có căn cứ, được chấp nhận. Ông Đ phải thanh toán cho ông S số tiền công khôi phục lại tình trạng đất ban đầu là 2.454.000<sup>d</sup> và bồi thường thiệt hại là 2.333.500<sup>d</sup>, tổng cộng là 4.787.500<sup>d</sup>. Vì vậy, kháng cáo của ông Đ đề nghị bác yêu cầu bồi thường của ông S là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Đối trừ nghĩa vụ giữa hai bên, ông Lù Đức S còn phải trả cho ông Lâm Văn Đ số tiền:  $5.000.000^d - 4.787.500^d = 212.500^d$ .

[14] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang:

[15] Đối với kháng nghị Toà án cấp sơ thẩm thụ lý thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Lù Đức S khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Lâm Văn Đ phải bồi thường thiệt hại của hợp đồng thuê đất ngày 09/8/2017 giữa ông và ông Đ, ngoài ra còn yêu cầu ông Đ phải thanh toán trả các khoản tiền còn nợ gồm: Tiền công trông lán 01 tháng chưa thanh toán là 1.000.000đ; Tiền bán 14 cây tre cho ông Đ là 1.200.000đ; Tiền công làm thuê, công chặt che chưa thanh toán: 08 công x 150.000đ/công là 1.200.000đ. Toà án thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*" là chưa đầy đủ, cần phải xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng thuê đất và đòi tài sản*". Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang về nội dung này là có căn cứ, được HĐXX chấp nhận.

[16] Đối với kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu tư cách của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N là vợ ông Lù Đức S: Thừa đất ông S cho ông Đ thuê là tài sản chung của ông S, bà N. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm không đưa bà N vào tham gia tố tụng là có thiếu sót nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

[17] Đối với kháng nghị Bản án sơ thẩm quyết định giải quyết vụ án chưa triệt để: Nguyên đơn ông S yêu cầu ông Đ thanh toán tiền công trông lán 1 tháng là 1.000.000đ; 14 cây tre giá 1.200.000đ, tổng cộng 3.400.000đ; tiền công kè đá thuê cho ông Đ và công chặt tre 1.200.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, nhưng bản án sơ thẩm chỉ nhận định, không tuyên trong phần Quyết định “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về đòi tiền công trông lán, 14 cây tre, tiền công kè đá, chặt tre 3.400.000đ” là chưa đầy đủ. Ông S kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm buộc ông Đ phải thanh toán cho ông khoản tiền này, tuy nhiên quá trình giải quyết tại Tòa án hai cấp, ông S đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm và tuyên “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về đòi tiền công trông lán 01 tháng, 14 cây tre, tiền công kè đá, chặt tre, tổng cộng 3.400.000đ”.

[18] Đối với kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (chi phí khôi phục lại tình trạng đất ban đầu, thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu; Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Lâm Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Lù Đức S số tiền 5.660.000đ nhưng không tuyên trách nhiệm của ông Đ trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao) là thiếu sót, HĐXX phúc thẩm tuyên bổ sung trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với người có nghĩa vụ trả tiền trong bản án.

[19] Đối với đề nghị xác định lỗi của các bên khi hợp đồng thuê đất vô hiệu, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang cho rằng ông S, ông Đ, bà N cùng có lỗi nên đề nghị buộc mỗi người phải chịu 1/3 lỗi là không có căn cứ, không được chấp nhận vì hợp đồng thuê đất được xác lập giữa hai bên, bà N cùng ông S ở bên cho thuê đất nên chỉ phải chịu cùng ông S 1/2 lỗi là phù hợp quy định của pháp luật.

[20] Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm trong giai đoạn giải quyết, xét xử tại cấp phúc thẩm đã thu thập bổ sung chứng cứ đầy đủ, xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp, bổ sung tư cách tham gia tố tụng, tại phiên tòa Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm sửa Bản án là có căn cứ. HĐXX yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết án.

[21] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Lù Đức S, bị đơn ông Lâm Văn Đ được chấp nhận nên cả hai đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 91, Điều 92, Điều 95, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lò Đức S, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn Đ, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lò Đức S về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất. Tuyên bố hợp đồng thuê và cho thuê đất ngày 09/8/2017 giữa ông Lò Đức S và ông Lâm Văn Đ là vô hiệu, buộc ông Lò Đức S phải trả cho ông Lâm Văn Đ số tiền 212.500 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lâm Văn Đ thì hàng tháng, ông Lò Đức S còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lò Đức S về đòi tiền công trồng lán 01 tháng, 14 cây tre, tiền công kê đá, chặt tre, tổng cộng là 3.400.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lò Đức S được miễn án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lò Đức S, ông Lâm Văn Đ không phải chịu án phí.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hà Giang;
- TAND huyện Q, tỉnh Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS huyện Q, tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ, HCTP.

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

**Đỗ Thị Kim Quy**