**Vừa qua, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành thông báo rút kinh nghiệm đối với vụ án dân sự “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” bị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để Viện KSND cấp huyện nghiên cứu rút kinh nghiệm.**

**Tóm tắt nội dung vụ án:**  
 *- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B trình bày:*  
 Ông, bà có 02 thửa đất số 613, tờ bản đồ số 08, diện tích 446,4m2 và thửa đất số 609, tờ bản đồ số 08 diện tích 369,3m2 đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011. Ngoài ra, còn có thửa đất số 870 tờ bản đồ số 13, diện tích 1.100m2, là thửa đất này liền kề với hai thửa đất của ông A và bà B nhưng thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị C *(mẹ của bà B).*  
 Hai thửa đất của ông A và bà B đã xây dựng cơ sở ăn uống và hoạt động từ năm 2013. Thửa đất của bà C có xây dựng một khu trại 8m x 15m để cho ông A và bà B kinh doanh ăn uống. Ông A và bà B kinh doanh đến năm 2018 thì nghỉ, chuyển đổi ngành nghề khác. Sau đó, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ có nhu cầu thuê lại đất và cơ sở trên đất của vợ chồng ông A, bà B và khu trại của bà C để tiếp tục làm dịch vụ ăn uống.  
 Sau khi vợ chồng ông A, bà B và vợ chồng ông D, bà Đ trao đổi điều kiện giữa bên thuê và bên cho thuê, sau đó các bên đã xác lập hợp đồng. Ông D, bà Đ thuê luôn khu trại 8m x15m và phần đất của khu trại nằm trong thửa đất của bà Đinh Thị C. Lúc này, bà C đang làm ăn tại Đồng Nai nên vợ chồng ông D có điện thoại hỏi bà C, bà C đồng ý cho vợ chồng ông D thuê khu trại và phần đất của khu trại nhưng với điều kiện khi bà C có việc quan trọng thì bà C lấy lại khu trại này. Vợ chồng ông D, bà Đ đã đồng ý thuê với điều kiện mà bà C đưa ra. Vợ chồng ông A, bà B và vợ chồng ông D, bà Đ xác lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được UBND xã chứng thực ngày 12/6/2018, với thời hạn là 5 năm, số tiền thuê là 10.000.000đ/1tháng, một năm trả thành 2 đợt, thời gian trả tiền thuê từ ngày 1 đến ngày 5 của tháng đầu tiên, sau 01 năm tiền thuê sẽ tăng lên 10% so với giá hiện hành. Năm đầu tiên vợ chồng ông D, bà Đ trả tiền thuê đầy đủ và đúng thời gian.  
Hết thời hạn 1 năm của hợp đồng, bà Đinh Thị C có nhu cầu quan trọng muốn lấy lại khu trại 8m x15m theo hợp đồng đã ký kết tại điểm 2 Điều 1 trong hợp đồng, nên vào ngày 13/6/2019, vợ chồng ông A, bà B có đến gặp ông D, bà Đ để đặt vấn đề tháng 8/2019 *(âm lịch)* bà Đinh Thị C lấy lại khu trại 8m x 15m mà bà C cho thuê để làm nhà cưới vợ cho con trai, nhưng ông D không đồng ý. Ông D, bà Đ không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng, không chịu trả lại khu trại cho bà C. Về giá cả và phương thức thanh toán (tại Điều 10 trong hợp đồng) tại Điều 3 trong hợp đồng viết tay ông Nguyễn Văn D không thực hiện đúng như cam kết, không thanh toán theo thỏa thuận tăng 10%/năm và không thanh toán đúng hẹn. Nên ông A, bà B 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 ông A, bà B thay đổi yêu cầu khởi kiện 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”*.  
 *- Bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*  
Ông D, bà Đ công nhận có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với ông A, bà B và cũng thống nhất thuê khu trại diện tích 8mx15m của bà Đinh Thị C. Đôi bên lập Hợp đồng ký kết ngày 12/06/2018, thời gian thuê là 5 năm, số tiền thuê 10.000.000đ/tháng, một năm trả 2 đợt tiền, trả vào ngày 1- 5 tháng đầu tiên. Vợ chồng ông D, bà Đ đã 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 C muốn lấy lại khu trại 8mx15m thì hai bên phải thương lượng lại giá thuê nhưng ông A, bà B không thương lượng lại giá thuê, không thông báo trước cho vợ chồng ông D, bà Đ mà đã khởi kiện là vi phạm trong hợp đồng. Ông A, bà B không có tài liệu chứng minh đã thương lượng lại giá cả thuê khi ông A, bà B muốn lấy lại khu trại 8mx15m. Vợ chồng ông A, bà B yêu cầu vợ chồng ông D, bà Đ phải trả lại khu trại 8mx15m và yêu cầu vợ chồng ông D, bà Đ trả tăng 10% là không đúng. Vì trong hợp đồng viết tay bà Nguyễn Thị Đ không ký vào hợp đồng nên việc tăng 10% vào năm thứ hai theo ông D, bà Đ là không có giá trị pháp lý. Nay ông A, bà B muốn làm gì phải thông báo với ông D, bà Đ bằng văn bản và phải thỏa thuận lại giá cả cho thuê; ông A, bà B chưa thương lượng đã khởi kiện ra Tòa án thì ông D, bà Đ không đồng ý chấm dứt hợp đồng.  
 - *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập bà Đinh Thị C là ông Nguyễn Văn A trình bày:*  
 Bà C có thửa đất số 870, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.100m2, bà C có đưa tiền cho con gái là Nguyễn Thị B và con rể là Nguyễn Văn A để xây dựng một khu trại 8mx15m trên đất của bà C, mục đích là để cho bà B và ông A kinh doanh, buôn bán, sau này bà C cần thì bà C lấy lại.  
 Đến khi ông A, bà B không kinh doanh nữa thì ông A và bà B nói với bà C và muốn cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D thuê lại tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông A, bà B và cả khu trại của bà C nên bà C đồng ý để lại khu trại 8mx15m trên đất của bà C cho ông D thuê, nhưng có điều kiện khi nào bà C có nhu cầu quan trọng thì bà C lấy lại khu trại này. Hợp đồng đã được chứng thực giữa hai bên. Để chuẩn bị tổ chức đám cưới cho con, nên bà C cần lấy lại khu trại làm chỗ ở cho con khi cưới vợ. Bà C nói với ông A, bà B đến thông báo với ông D, bà Đ việc bà C sẽ lấy lại khu trại để làm nhà cưới vợ cho con, nhưng ông D, bà Đ không đồng ý. Nay bà C yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông A, bà B với ông D, bà Đ và trả lại khu trại 8mx15m và phần đất của khu trại của thửa đất số 870 cho bà C để bà C 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 Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B nhận tiền.  
**Quá trình tố tụng:**  
 Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 15/11/2019, Tòa án nhân dân huyện, quyết định:  
 *“- Chấp nhận đơn khởi kiện và yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B.*  
 *- Chấp nhận đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Đinh Thị C.*  
 *- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ đã được UBND xã chứng thực ngày 12 tháng 6 năm 2018.*  
 *- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ 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 UBND xã chứng thực ngày 12/ 6/2018 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B.*  
 *- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị C 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 1.100m2).*  
 *- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị D phải trả cho ông Nguyễn Văn A tiền thuê chưa trả kể từ ngày vi phạm hợp đồng cho đến nay là 5 tháng là 50.000.000đ”.*  
           
 Ngày 28/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: Sửa Bản án sơ thẩm của TAND huyện theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn với nội dung: Buộc nguyên đơn ông A, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng, cho bị đơn thuê thời gian 5 năm *(tính từ ngày 13/6/2018 đến ngày 16/6/2023)*.  
           
 Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2020/DS-PT ngày 25/02/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, quyết định:  
*“Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện, chuyển hồ sơ vụ án cho TAND huyện TN giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm ”.*  
          **Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**  
       Theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã chứng thực vào sổ số 85 ngày 12/6/2018 nhận thấy:  
     Tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng 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, quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án, Tòa án 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. Việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng chưa đưa 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.  
           
 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 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.  
           
 Nguyên nhân nguyên đơn khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng với bị đơn, đó là: Nguyên đơn 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, 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 chén, 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 Thuận, nên bị đơn cho rằng Điều 10 của hợp đồng số 85 chỉ thỏa thuận là thuê chén, đĩa và các vật dụng khác để thực hiện việc mua bán trong ăn uống. Tòa án sơ thẩm chưa tiến hành xác minh làm rõ đối với Ủy ban nhân dân xã, 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. Mặt khác, khoản 2 Điều 5 của hợp đồng số 85 có nội dung thỏa thuận bên A (ông A, bà B) có quyền yêu cầu bên B (ông D, bà Đ) *“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 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 hay không là chưa tôn trọng sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên.  
           
 Tòa án sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự 2015 để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, qua tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông D, bà Đ đã trả tiền 02 lần *(từ tháng 6 đến tháng 12/2018; từ tháng 01 đến tháng 6/2019)*; ngày 09/7/2019, ông A, bà B khởi kiện 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 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 đã nhận định ở phần trên 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*,*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.  
 Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của bà C. Tại Kết luận giám định, cơ quan chức năng kết luận: *“Chữ ký “C” dưới mục “Người khởi kiện”, tại “ĐƠN KHỞI KỆN”, đề ngày 05/9/2019 với chữ “C” dưới mục Bên A, tại “GIẤY ỦY QUYỀN” đề ngày 20/9/2019, giữa Bên A (Bên ủy quyền) là bà Đinh Thị C và Bên B (Bên nhận ủy quyền) là ông Nguyễn Văn A, do công chứng viên ký công chứng là không phải do cùng một người ký ra”.* Như vậy, chữ ký *“C”* trong đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2019 không phải là của bà C, người có đơn khởi kiện độc lập, nhưng được Tòa án sơ thẩm thụ lý, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự 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, các biên bản giao nhận văn bản tố tụng không phải là của bà C.  
           
 Qua những nội dung đã nêu, do Tòa án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đánh giá đầy đủ và chưa xem xét giải quyết các nội dung có liên quan đến vụ án triệt để, tại giai đoạn phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được nên Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.