TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 48/2021/DS-PT
Ngày: 20-4-2021
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết;

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo.

Bà Hoàng Thị Thu Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2021/QĐ-PT ngày 22/3/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hà Đăng L , sinh năm 1952. (đã chết ngày 25/8/2020)

Địa chỉ: Phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Anh Hà Thanh H , sinh năm 1986. (Con của ông L)

Địa chỉ: Phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Ông Cao Văn T , sinh năm 1960

Bà Nguyễn Thị S , sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bộ Tư lệnh quân đoàn IV.

Địa chỉ: phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc K .

Địa chỉ: phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/2/2017)

Người kháng cáo: Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S là bị đơn.

(bà S có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 27/10/2016; lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Năm 2006, Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 (sau đây gọi tắt là Quân đoàn 4) ký hợp đồng liên kết làm dịch vụ với Ông Hà Đăng L , cho phép ông L được ký hợp đồng với các hộ dân để khai thác diện tích đất 1.040 m^2 tại Khu vực Hóc Bà Thức, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai kinh doanh dịch vụ. Ngày 01 tháng 8 năm 2006, ông L ký 02 (hai) Hợp đồng liên doanh làm dịch vụ kinh tế với vợ chồng Ông Cao Văn T và Bà Nguyễn Thị S . Theo nội dung của hợp đồng, ông L giao cho ông T 100m^2 đất (ngang 5m x dài 20m) và bà S 80m^2 đất (ngang 4m x dài 20m) tại khu vực trên để làm cơ sở kinh doanh. Sau khi đã ký hợp đồng với ông L , vợ chồng ông T và bà S xây dựng nhà tạm là cơ sở kinh doanh internet.

Sau đó khoảng một tháng, Quân đoàn 4 có điều chỉnh về diện tích đất được khai thác để làm dịch vụ kinh tế; ngoài ra, ông L cũng đề nghị Quân đoàn 4 tăng thời hạn của hợp đồng để ông L có thể thu hồi số vốn đã đầu tư. Do vậy, ông L và Quân đoàn 4 đã tiến hành ký hợp đồng số 540A/HĐ-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006, theo đó, diện tích ông L được khai thác sử dụng là 1.140 m^2, thời hạn hợp đồng là 30 năm (kéo dài đến ngày 01 tháng 9 năm 2036), giá cho liên kết là 5.500.000 đồng/tháng và sẽ điều chỉnh lại sau mỗi kỳ. Tại đoạn 6 Điều 5 của Hợp đồng số 540A/HĐ-VP có thể hiện: "Hợp đồng thay cho hợp đồng ký ngày 28 tháng 7 năm 2006", theo đó quyền và nghĩa vụ của ông L sẽ được xác định theo Hợp đồng số 540A/HĐ-VP.

Tháng 8 năm 2016, Hợp đồng ký kết giữa ông L và ông T , bà S đã hết thời hạn 10 năm nhưng ông T và bà S không trả lại đất cho ông L . Ông L đã nhiều lần yêu cầu thanh lý hợp đồng, giao trả lại diện tích đất, nhưng ông T , bà S vẫn tiếp tục chiếm giữ, khai thác, sử dụng trái phép trên thửa đất, mà ông L đang là người sử dụng hợp pháp.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông T và bà S phải thanh lý hợp đồng, trả lại cho Ông Hà Đăng L diện tích đất 220m^2, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 (Khu vực Hóc Bà Thức) khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép cho các người khác thuê để kinh

doanh, được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2016 đến ngày 01 tháng 7 năm 2020 là: 1.500.000 đồng/ tháng x 47 tháng x 2 (hai diện tích đất) = 141.000.000 đồng. Ông L đồng ý trả lại tiền cọc 800.000 đồng cho ông T và 700.000 đồng cho bà S .

**** Bị đơn – Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S trình bày:***

Ngày 01 tháng 8 năm 2006, ông T và bà S ký 02 (hai) Hợp đồng với Hà Đăng L , nội dung là thuê 02 diện tích 100m^2 và 80 m^2 (tổng diện tích 180m2) tại khu phố 11, phường T, thành phố B (đất của Quân đoàn 4) để làm dịch vụ kinh tế, thời hạn thuê là 10 năm tính từ đến ngày 01 tháng 8 năm 2016.

Ngày 30 tháng 5 năm 2013, Văn phòng Quân đoàn 4 có công văn số 603/CV-VP, gửi các hộ kinh doanh trên khu đất Quân đoàn 4 cho thuê biết, việc chữ ký đại diện bên A trong trường hợp liên kết kinh tế với các hộ kinh doanh trên đất quốc phòng Quân đoàn 4 không còn giá trị từ ngày 01 tháng 6 năm 2013.

Ngày 01 tháng 8 năm 2016 là ngày hết hạn 10 năm của Hợp đồng thuê được ký kết giữa ông T , bà S và ông L , nên thời hạn môi giới của ông L cũng đã hết. Ngày 20 tháng 8 năm 2016, ông L cho người đến đập phá nhà cửa, cắt cột, đập phá tôn, đồ đạc trong nhà và đổ đất lắp cửa ra vào nhà của ông T , bà S .

Nay, ông T , bà S không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn ông L .

Tại phiên tòa, Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S rút bớt yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu Ông Hà Đăng L phải bồi thường thiệt hại do hành vi đập phá tài sản của ông T , bà S là 55.447.000 đồng;

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quân đoàn 4 trình bày:***

Diện tích đất 1.140m^2 nằm trong diện tích 1.945,8m^2, thuộc khu vực Hóc Bà Thức, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là đất Quốc phòng do Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 quản lý. Trong quá trình hoàn tất các thủ tục bàn giao cho địa phương quản lý, Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 giao cho Văn phòng Bộ tự lệnh quản lý sử dụng và được phép ký liên kết hợp đồng kinh tế (thể hiện tại tờ trình số 540A/TTr-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006, nội dung hợp đồng là được phép xây dựng và kinh doanh các dịch vụ được pháp luật cho phép; thời hạn hợp đồng từ ngày 01 tháng 9 năm 2006 đến 01 tháng 9/2036. Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 không nhận được bản khai (photo đính kèm) của Bà Nguyễn Thị S , nhưng Văn phòng Bộ tự lệnh Quân đoàn 4 xác nhận Hợp đồng 540A/HĐ-VP ngày 01 tháng 9 năm 2006 ký giữa Văn phòng với Ông Hà Đăng L là đúng.

Việc Ông Hà Đăng L và bà S ông T tranh chấp với nhau đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Bộ tư lệnh Quân đoàn 4 hiện nay là Đại tá Trần Xuân Ch -Chánh Văn phòng (có chữ ký và đóng dấu ở dưới công văn). Người đại diện cho Văn phòng tham gia tố tụng theo pháp luật là Thượng tá Nguyễn Ngọc K - Phó chánh Văn phòng.

- Tại bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39,

Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, 474, 475, 476, 482 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng các Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hà Đăng L về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" với Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S .

2. Buộc Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S phải thanh lý hợp đồng, trả lại cho Ông Hà Đăng L diện tích đất 220m^2, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu vực Hóc Bà Thức, phía Bắc đường Đồng Khởi, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo trích L và đo hiện trạng thửa đất, bản đồ hiện trạng khu đất số 6497/2019 ngày 10 tháng 10 năm 2019 và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

Buộc Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép là 139.500.000 đồng.

3. Bác yêu cầu của Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S yêu cầu Ông Hà Đăng L phải bồi thường thiệt hại do hành vi đập phá tài sản của ông T , bà S là 55.447.000 đồng;

4. Buộc Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S trả lại cho Ông Hà Đăng L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 22.241.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/7/2020 và 30/7/2020, Ông Cao Văn T và Bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 14 tháng 7 năm 2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

+Về việc chấp hành pháp luật tố tụng*:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về phần kháng cáo, kháng nghị:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hà Đăng L về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản yêu cầu bị đơn ông T bà S phải trả lại diện tích đất

220m^2 thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 10, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 1.140m^2 mà Quân đoàn 4 giao cho ông L làm liên kết dịch vụ kinh tế theo Hợp đồng liên kết kinh tế số 540A ngày 01/9/2006 và bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép cho người khác thuê để kinh doanh 141.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hà Đăng L , buộc bị đơn Ông Cao Văn T và Bà Nguyễn Thị S phải thanh lý hợp đồng trả lại cho Ông Hà Đăng L diện tích 220m^2 nói trên, đồng thời phải bồi thường cho ông L số tiền 139.500.000 đồng là thiếu căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Diện tích đất 220m^2 mà Ông Hà Đăng L khởi kiện yêu cầu Ông Cao Văn T và Bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông nằm trong tổng diện tích 1.140m^2 mà Quân đoàn 4 giao cho ông L làm liên kết dịch vụ kinh tế theo Hợp đồng liên kết kinh tế, đồng thời toàn bộ diện tích 1.140m^2 này nằm trong quy hoạch đất công trình công cộng theo bản đồ quy hoạch xây dựng 1/2000 phường T, thành phố B, đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 27/7/2010.

Ngày 31/8/2012, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 6665/UBND-CNN gửi UBND thành phố Biên Hòa và Quân đoàn 4 về việc UBND tp. Biên Hòa làm việc với Quân đoàn 4 để tiếp nhận và quản lý khu đất nói trên, đồng thời đề nghị Quân đoàn 4 giữ nguyên hiện trạng, dừng việc cho thuê đất, thực hiện bàn giao khu đất tại phường T cho UBND thành phố Biên Hòa quản lý. Ngày 12/12/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 3595/QĐ-UBND về việc thu hồi đất khu gia đình quân đội Quân đoàn 4 để giao cho UBND thành phố Biên Hòa quản lý, trong đó đối với phần diện tích quy hoạch đất công cộng, UBND tỉnh đề nghị *"Quân đoàn 4 thanh lý tất cả các hợp đồng đã ký với đối tác, di dời tài sản trên đất tại phần diện tích 48.796,8m^2..và các khu đất công trình công cộng trong khu gia đình quân đội Quân đoàn 4…Sau khi hoàn thành việc thanh lý hợp đồng cho thuê đất, di dời tài sản trên đất đề nghị Quân đoàn 4 bàn giao đất cho địa phương quản lý, sử dụng theo quy hoạch được duyệt"*.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất quy hoạch đất công cộng trong đó có diện tích 220m^2 mà ông L yêu cầu vợ chồng ông T trả lại đã có quyết định phê duyệt của UBND tỉnh và đã có chủ trương thu hồi, bàn giao cho UBND thành phố Biên Hòa quản lý sử dụng. Việc Quân đoàn 4 ký gia hạn hợp đồng kinh tế đến năm 2036 cho Ông Hà Đăng L cũng như việc Quân đoàn 4 đồng ý để bà Hà Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng 540A đến khi hết hợp đồng (01/9/2036) theo di chúc của Ông Hà Đăng L cho bà Hà Thị T là trái với quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ đối với diện tích đất nằm trong quy hoạch đất công cộng mà ông L tranh chấp với ông T bà S ; không đưa UBND thành phố Biên Hòa vào tham gia tố tụng là thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L buộc ông T bà S trả lại diện tích đất cho ông L là không chính xác. Đồng thời đối với

tài sản trên đất là của ông T bà S nhưng cũng không được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T bà S .

- Ngoài ra, theo yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc đòi lại diện tích đất cho thuê, bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép, bị đơn có yêu cầu phản tố về việc bồi thường thiệt hại về tài sản, cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là xác định thiếu quan hệ pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ông Hà Đăng L chết, mặc dù đã xác định được người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng, tuy nhiên, Ông Hà Đăng L lại có Di chúc lại cho bà Hà Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng với Quân đoàn 4, nên xác định bà Hà Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (đây là tình tiết mới). Do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng bỏ sót tư cách tố tụng của UBND thành phố Biên Hòa, đồng thời xuất hiện tình tiết mới, vì vậy Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ông Cao Văn T Bà Nguyễn Thị S , hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Cao Văn T và Bà Nguyễn Thị S làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn ông L khởi kiện bị đơn ông T , bà S về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" là có căn cứ; ngoài ra phía bị đơn có đơn yêu cầu phản tố đối với bị đơn về việc bồi thường thiệt hại, Tòa án ra thông báo thụ lý nhưng lại không xác định quan hệ pháp luật để đưa vào xem xét giải quyết là bỏ sót.

3. Về tư cách tố tụng của đương sự:

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn Ông Hà Đăng L chết (ngày 25/8/2020) nên xác định con ông L là Anh Hà Thanh H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên trước khi chết, ông L lập Di chúc (có chứng thực của UBND phường Trung Dũng) với nội dung "*cho bà Hà Thị T tiếp tục hợp đồng số 540A/HĐ-VP ngày 01/9/2006 cho đến khi hợp đồng được hoàn thành hoặc hợp đồng chấm dứt theo quy định pháp luật; được thừa hưởng toàn bộ quyền lợi phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này*". Xét thấy bà T không thuộc trường hợp hàng thừa kế thứ nhất được quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015, do vậy cấp phúc thẩm không xem xét đưa bà T tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Ông Hà Đăng L khởi kiện yêu cầu Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S thanh lý hợp đồng, trả lại cho ông diện tích đất đang chiếm giữ, khai thác, sử dụng trái phép là 220m^2 (thuộc khu phố 11 phường T, thành phố B), nằm trong tổng diện tích 1.140m^2 mà Quân đoàn 4 giao lại cho ông L làm dịch vụ theo Hợp đồng liên kết kinh tế số 540A.HĐ-VP ngày 01/9/2006; yêu cầu ông T và bà S bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản trái phép của người khác để kinh doanh từ 01/8/2016 đến nay với số tiền là 141.000.000đ. Bị đơn ông T , bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng Hợp đồng liên kết kinh tế số 540A.HĐ-VP ngày 01/9/2006 là giả mạo, ông bà không đồng ý trả lại đất cho ông L , nếu có trả thì ông bà đồng ý trả lại cho Bộ tư lệnh quân đoàn 4.

[5] Về hợp đồng thuê tài sản giữa ông L với vợ chồng ông T bà S .

Nguyên đơn ông L và bị đơn vợ chồng ông T bà S đều thừa nhận: Ngày 01/8/2006, Ông L ký hợp đồng cho ông T thuê 05m đất chiều ngang (BL 10) và cho bà S thuê 04 m đất chiều ngang (BL 273) mặt tiền đường Đồng Khởi, khu phố 11, phường T, thành phố B, các bên không thỏa thuận chiều dài đất nhưng được tự hiểu là kéo dài đến cuối đất khoảng 20 m (tổng diện tích chung mà ông T và bà S thuê là 220m^2); mục đích thuê là làm hạ tầng xây dựng tổ chức kinh doanh, được làm nhà cấp 4 không được làm bê tông cốt thép; thời hạn hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 01/8/2006 đến 01/8/2016. Trên cơ sở hợp đồng nêu trên, vợ chồng ông T , bà S thực hiện việc đăng ký kinh doanh đúng quy định và đã đóng tiền thuê hàng tháng cho ông L đến hết tháng 7/2016. Quá trình thực hiện hợp đồng trên các bên không xảy ra tranh chấp hay thắc mắc khiếu nại gì.

Theo ông L sau khi kết thúc hợp đồng (tháng 7/2016), do vợ chồng ông T bà S không chịu thanh lý hợp đồng và giao lại đất cho ông, do vậy ngày 27/10/2016 ông L khởi kiện ông T và bà S yêu cầu giao lại diện tích đất đã thuê, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông phải bồi thường thiệt hại cho ông do chiếm giữ trái phép đất từ tháng 8/2016 đến nay 141.000.000 đồng.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hà Đăng L , buộc bị đơn Ông Cao Văn T và Bà Nguyễn Thị S phải thanh lý hợp đồng trả lại cho Ông Hà Đăng L diện tích 220m^2 nói trên, đồng thời phải bồi thường cho ông L số tiền 139.500.000 đồng là thiếu căn cứ pháp luật và không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ, bởi lẽ:

- Diện tích đất 220m^2 mà ông L khởi kiện yêu cầu ông T và bà S phải trả lại cho ông nằm trong tổng diện tích 1.140m^2 mà Quân đoàn 4 giao cho ông L làm liên kết dịch vụ kinh tế theo Hợp đồng liên kết kinh tế, đồng thời toàn bộ diện tích 1.140m^2 đất này nằm trong quy hoạch đất công trình công cộng theo bản đồ quy hoạch xây dựng 1/2000 phường T, thành phố B, đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 27/7/2010.

- Trên cơ sở Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 27/7/2010, ngày 25/5/2012 và ngày 31/8/2012, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 3161/UBND-CNN và số 6665/UBND-CNN gửi UBND thành phố Biên Hòa và Quân đoàn 4 có nội dung như sau: " *UBND thành phố Biên Hòa làm việc với*

Quân đoàn 4 để nhận bàn giao đất trên thực địa cho địa phương quản lý. Sau khi nhận bàn giao đất, UBND thành phố Biên Hòa yêu cầu các hộ dân giữ nguyên hiện trạng và kiểm tra, xử lý về đất đai, xây dựng công trình trên khu đất theo quy định pháp luật...

... Đề nghị Quân đoàn giữ nguyên hiện trạng, dừng việc cho thuê đất, thực hiện bàn giao khu đất tại phường T cho UBND thành phố Biên Hòa..."

- Tiếp đến ngày 12/12/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3595/QĐ-UBND về việc thu hồi đất khu gia đình quân đội Quân đoàn 4 để giao cho UBND thành phố Biên Hòa quản lý, trong đó đối với phần diện tích quy hoạch đất công cộng, UBND tỉnh đề nghị *"Quân đoàn 4 thanh lý tất cả các hợp đồng đã ký với đối tác, di dời tài sản trên đất tại phần diện tích 48.796,8m^2..và các khu đất công trình công cộng trong khu gia đình quân đội Quân đoàn 4…Sau khi hoàn thành việc thanh lý hợp đồng cho thuê đất, di dời tài sản trên đất đề nghị Quân đoàn 4 bàn giao đất cho địa phương quản lý, sử dụng theo quy hoạch được duyệt"*.

- Như vậy, 220m^2 đất mà ông L yêu cầu vợ chồng ông T trả lại nằm trong diện tích đất quy hoạch đã có quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Đồng Nai để thu hồi, bàn giao cho UBND thành phố Biên Hòa quản lý sử dụng; đồng thời các văn bản của Ủy ban tỉnh cũng nêu rõ Quân đoàn 4 phải thanh lý tất cả các hợp đồng đã ký với đối tác. Việc Quân đoàn 4 ký gia hạn hợp đồng kinh tế đến năm 2036 cho Ông Hà Đăng L và đồng ý để bà Hà Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng 540A đến khi hết hợp đồng (01/9/2036) theo di chúc của Ông Hà Đăng L là trái với Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù phía bị đơn đã cung cấp bản phô tô các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và UBND thành phố Biên Hòa liên quan đến diện tích đất nói trên, song Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập bản chính của các tài liệu này để xem xét, đánh giá; không đưa UBND thành phố Biên Hòa vào tham gia tố tụng là thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Diện tích đất mà bị đơn thuê đã có Quyết định của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thanh lý hợp đồng, giao đất cho UBND thành phố Biên Hòa quản lý, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông T và bà S phải giao trả lại đất cho ông L là trái với quy định, đồng thời bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do chiếm giữ trái phép tài sản với số tiền 139.500.000 đồng là không có căn cứ pháp luật.

[8] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ông Hà Đăng L chết, Anh Hà Thanh H con ông L được xác định là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, Ông Hà Đăng L có Di chúc để lại cho bà Hà Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng với Quân đoàn 4, nên xác định bà Hà Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đây là tình tiết mới mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời xuất hiện tình tiết mới, do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận

toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông T và bà S , hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[9] Về án phí:

Do bản án bị hủy nên Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đối với số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[10] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" giữa nguyên đơn Ông Hà Đăng L với bị đơn Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bộ Tư lệnh quân đoàn IV.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Cao Văn T , Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông T được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006878 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, bà S được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007191 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Kim Rết