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

Bản án số: 469/2024/DS-PT
Ngày 23 - 8 - 2024
"V/v Tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/5/2028, ngày 12/7/2024 và ngày 23/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc "*Tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 310/TBPT ngày 21/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 413/2024/QĐ-PT ngày 20/6/2024, giữa:

* *Nguyên đơn:* Ông Phan Hồng P, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số D, N, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Anh Trần Văn N, sinh năm 1974. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 28/9/2020.

Địa chỉ số E, ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

* *Bị đơn*:

1. Ông Trần Bá P1, sinh năm 1956;

2. Bà Cao Thị Đ, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: số B, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông P1, bà Đ: Anh Trần Bá D, sinh năm 2001. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 23/02/2024.

Địa chỉ: Số B, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1, bà Đ: Luật sư Nguyễn Hoàng G, Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số D, N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

* ***Người kháng cáo***: Ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ là bị đơn.

Anh N, anh D và Luật sư có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Phan Hồng P và trong các biên bản hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Trần Văn N trình bày:

Vào ngày 20/3/2019, ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ có chuyển nhượng cho Phan Hồng P thửa đất số 148, tờ bản đồ 77, diện tích 220,2m^2, loại đất ONT, với giá 500.000.000đồng và thửa đất 46, tờ bản đồ 77, diện tích 909,5m^2, loại đất ONT cùng tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu (cây xăng B) với giá 5.500.000.000đồng. Tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã làm hợp đồng tại Văn phòng công chứng huyện C chứng thực và hợp đồng đã thực hiện xong.

Cùng ngày 20/3/2019 Phan Hồng P với ông P1, bà Đ có thỏa thuận cụ thể cho phía bên bà Cao Thị Đ, Trần Bá P1 thuê lại mặt bằng toàn bộ quyền sử dụng đất và cây xăng nêu trên với giá 180.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê là 12 tháng, hết thời gian thuê hai bên thương lượng sau, phương thức tiền thuê là hàng tháng, trễ nhất không quá 03 tháng.

Ngoài ra, ông P và bà Cao Thị Đ cùng Trần Bá P1 có thỏa thuận nếu bên bà Đ, ông P1 có nhu cầu nhận lại tài sản thì phải thanh toán lại cho ông P 6.000.000.000đồng cùng mức lãi suất theo mức quy định Ngân hàng.

Đến ngày 27/3/2019, ông P và bà Đ, ông P1 có thỏa thuận bà Đ, ông P1 đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất và công trình trên đất với giá 6.000.000.000

đồng, đồng thời ông P1 bà Đ thuê lại với giá 180.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê là 03 tháng, nếu bên bà Đ, ông P1 có nhu cầu nhận lại tài sản thì phải thanh toán lại cho ông P 6.000.000.000đồng và tiền thuê 180.000.000đồng/tháng.Nếu sau thời gian 03 tháng không trả đủ số tiền thuê hàng tháng là 180.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng 6.000.000.000đồng thì ông P sẽ làm thủ tục sang tên.

Do bà Đ, ông P không có tiền thanh toán, nên ông Phan Hồng P đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và đã được cấp quyền sử dụng vào ngày 02/8/2019; 13/9/2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông P là anh Trần Văn N trình bày:

- Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Phan Hồng P với ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ONT; thửa đất số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ONT, cùng tài sản gắn liền trên thửa đất, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu buộc ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ giao trả lại cho ông Phan Hồng P thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ONT; thửa đất số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ONT, cùng tài sản gắn liền trên thửa đất, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và buộc ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ ngày 27/3/2019 đến ngày 27/9/2023 là 52 tháng, mỗi tháng là 180.000.000 đồng, tổng cộng số tiền thuê là 9.360.000.000đồng.

Đồng thời, phía ông P đồng ý tự nguyện nhận mái che mà ông P1 và bà Đ xây dựng trên đất và trả trị giá là 80.000.000đồng cho ông P1 và bà Đ.

- Bị đơn ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ trình bày:

Ông P1 và bà Cao Thị Đ là vợ chồng trước đây do cần vốn làm ăn nên có vay của Ngân hàng C số tiền 3.700.000.000 đồng và thế chấp 02 thửa đất tranh chấp là thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ONT; thửa đất số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ONT, cùng tài sản gắn liền trên thửa đất, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Do không trả tiền nợ đúng hạn và yêu cầu rút vốn vì thuộc nhóm nợ xấu.

Trong thời gian khó khăn thì qua người quen giới thiệu thì thỏa thuận với ông Phan Hồng P để vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất với hình thức chuyển nhượng 02 thửa đất.

Ngày 20/3/2019, có nhận 5.500.000.000 đồng từ ông P để trả nợ. Do đó phải làm giấy tờ vay 6.000.000.000 đồng, đồng thời làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, để ông P vay Ngân hàng lấy lại vốn. Nên ông P1, bà Đ đồng ý ký tên chuyển nhượng. Tuy chuyển nhượng nhưng đất ông P1, bà Đ vẫn quản lý. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông P lại kêu bán toàn bộ tài sản.

Nay ông P1 và bà Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiệncủa ông P. Ông P1 có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hồng P với ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ONT; thửa đất số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ONT, cùng tài sản gắn liền trên thửa đất, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông P1 và bà Đ đồng ý trả lại ông Phan Hồng P 4.000.000.000 đồng.

Tại quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hồng P với ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ở nông thôn cùng tài sản trên đất là cửa hàng xăng dầu (cây xăng B) đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ giao trả lại cho ông Phan Hồng P thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ở nông thôn cùng tài sản trên đất là cửa hàng xăng dầu (cây xăng B) đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (theo sơ đồ đo đạc thực tế được xác nhận ngày 15/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tổng diện tích là 1.181,2m^2. Thửa 148 có vị trí từ điểm M6, M7, M8, M10, M11 về M6; Thửa 46 có vị trí từ điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 về M1).

- Buộc ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ hoàn trả tổng cộng số tiền thuê là 9.360.00.000 đồng cho Phan Hồng P.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hồng P và ông Trần Bá P1 bà Cao Thị Đ đối với 02 thửa đất: thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ở

nông thôn và thửa số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ở nông thôn cùng tài sản trên đất là cửa hàng xăng dầu (cây xăng B) đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Phan Hồng P đồng ý trả giá trị mái che cho ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ là 80.000.000 đồng.

4. Án phí: Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 157, 165 BLTTDS 2015 đương sự đóng án phí theo quy định.

- Ông Phan Hồng P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.400.000 đồng theo biên lai thu số 0010630 ngày 09/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

5. Chi phí tố tụng và chi phí thẩm định, định giá:

Buộc ông Trần Bá P1 và Cao Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho Phan Hồng P số tiền 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 8 năm 2023, ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vunng, tỉnh Đồng Tháp. Ông P1, bà Đ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1 và bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, về phía ông P thống nhất giảm tiền thuê tài sản (đất và cây xăng) cho ông P1 và bà Đ, chỉ yêu cầu ông P1 và bà Đ trả tiền thuê số tiền là 6.000.000.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1 và bà Đ trình bày:

- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH B, người đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Minh Q tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự.

- Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 giữa ông Phan Hồng P với ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ là hợp đồng giả cách, thực chất ông P chỉ có cho ông P1 và bà Đ vay tiền, ông P1 và bà Đ có đóng lãi được số tiền 120.000.000 đồng. Ông P1 và bà Đ không có nhận số tiền 6.000.000.000

đồng. Vi bằng số 08/2019/VB-TPLĐT ngày 20/3/2019 của Văn phòng T là giả tạo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P1 và bà Đ, hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ, chấp nhận sự tự nguyên của ông P về việc giảm tiền thuê tài sản cho ông P1 và bà Đ, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26, 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông P1 và bà Đ kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Căn cứ vào Điều 293, 294 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, do bản án sơ thẩm thiếu khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1 và bà Đ.

[3] Xét thấy, ngày 20/3/2019 ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ với ông Phan Hồng P lập Văn bản thỏa thuận, cam kết có nội dung như sau: Ông P1 và bà Đ đồng ý chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất và toàn bộ công trình trên đất Cây xăng B cho ông P với giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng. Ông P trực tiếp giao ông P1 và bà Đ 400.000.000 đồng, để nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, để thi hành án và giao 4.300.000.000 đồng để trả nợ thế chấp bên ngoài. Phần tiền còn lại 1.300.000.000 đồng hai bên thỏa thuận giao nhận tại Cây xăng B1. Bà Đ và ông P1 thống nhất thuê lại mặt bằng của ông P gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và cây xăng nêu trên với giá 180.000.000 đồng/ tháng. Thời hạn thuê 12 tháng, sau 12 tháng hai bên thương lượng sau. Nếu bà Đ ông P1 có nhu cầu nhận lại mặt bằng và công trình trên đất thì ông P đồng ý, nhưng phải thanh toán cho ông P số tiền 6.000.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất

Ngân hàng. Đồng thời, bà Đ, ông P1 và ông P thống nhất lập Vi bằng số 08/2019/VB-TPLĐT ngày 20/3/2019. Văn bản thỏa thuận, cam kết ngày 20/3/2019, Vi bằng số 08/VB-TPLĐT ngày 20/3/2019 do Văn phòng T lập, bà Đ, ông P1 và ông P thống nhất ký tên. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh D thừa nhận ông P1 và bà Đ có ký tên vào Vi bằng ngày 20/3/2019.

[4] Cùng ngày 20/3/2019, ông P1 bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P gồm: Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2m^2, đất ở nông thôn giá 500.000.000 đồng và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.121m^2, đất ở nông thôn cùng Cây xăng Bá D (gồm khu vực trụ bơm, nhà bán hàng, khu vực bồn chứa), giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2019, có chứng nhận của Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp.

[5] Đến ngày 27/3/2019, ông P1, bà Đ và ông P tiếp tục ký Văn bản thỏa thuận, cam kết có nội dung: Nếu sau thời gian 03 tháng bà Đ và ông P1 không trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất và công trình Cây xăng mỗi tháng 180.000.000 đồng và số tiền 6.000.000.000 đồng thì phải lập thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và Cây xăng Bá D cho ông P đứng tên. Văn bản thỏa thuận, cam kết ngày 27/3/2019, do Văn phòng T lập, ông P1, bà Đ và ông P thống nhất ký tên.

[6] Do ông P1 và bà Đ không thực hiện đúng theo thỏa thuận, cam kết, nên ông P tiến hành thủ tục chuyển nhượng tài sản đến ngày 02/8/2019 và ngày 13/9/2019 ông P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2019 giữa ông P1, bà Đ với ông P được ký kết trên cở sở thỏa thuận tự nguyện, thể hiện ý chí của ông P1 và bà Đ không vi phạm đạo đức xã hội, điều cấm của pháp luật phù hợp với quy định tại Điều 167, 188 Luật Đất đai và Điều 500, 502 Bộ Luật dân sự. Ông P cũng đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông P1 và bà Đ nhận 6.000.000.000 đồng, được ông P1 thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm và ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đây là căn cứ pháp lý để xác lập quyền sử dụng đất và

quyền sở hữu tài sản của ông P.

[8] Về phía anh D cho rằng, ông P1 và bà Đ có đóng lãi cho ông P được số tiền 120.000.000 đồng và có cung cấp các tin nhắn thể hiện tại Vi bằng số 535/2023/VB-TPL ngày 22/8/2023 của Văn phòng T lập. Về phía ông P không thừa nhận có nhận lãi số tiền 120.000.000 đồng. Xét thấy, các tin nhắn thể hiện tại Vi bằng không xác định số tiền chuyển cho người nhận là ông P, mà chỉ thể hiện chuyển số tiền cho KH có SDT 091XXXX159 (theo anh D số điện thoại 0913130159 là của ông P) và cũng không thể nội dung số tiền chuyển cho người nhận là tiền gì, nên không đủ cơ sở xác định ông P có nhận tiền lãi từ ông P1 và bà Đ.

[9] Với các cơ sở trên, việc anh D là người đại diện hợp pháp của ông P1 và bà Đ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2019 là hợp đồng giả tạo là không có căn cứ.

[10] Đối với việc anh D, cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1 và bà Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH B, người đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Minh Q tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự. Xét thấy, tại thời điểm ông P1 và bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2019, thì bà Cao Thị Đ là người đại diện theo pháp luật và là Chủ sở hữu của Công ty TNHH B, nên việc bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho ông P là phù hợp với quy định của pháp luật. Đến ngày 17/6/2020, bà Đ tự ý chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH B cho ông Hoàng Minh Q (tức sau ngày ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 02/8/2019, ngày 13/9/2019) mà không có ý kiến của ông P là không đúng qui định của pháp luật. Đến ngày 19/6/2020, ông Q được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV- Công ty TNHH B và ông Hoàng Minh Q là Chủ sở hữu, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH B. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ thừa nhận ông Q không có giao tiền chuyển nhượng cổ phần cho bà Đ và ông P1.

[11] Theo Công văn số 1255/SKHĐT-ĐKKD ngày 16/5/2024 của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ xác định: Ngày 09/02/2023, Phòng Đăng ký kinh doanh đã ra Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với Công

ty TNHH B và theo Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số QĐTH/1012921 ngày 09/2/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ, thì Cơ quan đăng ký kinh doanh sẽ thông báo tình trạng doanh nghiệp đang làm thủ tục giải thể trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, đồng thời với việc ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận doanh nghiệp, Công ty TNHH B không hoạt động. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH B và ông Hoàng Minh Q tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[12] Trường hợp ông Q có tranh chấp việc chuyển nhượng cổ phần với bà Đ sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[13] Vì thế, ông P1, bà Đ kháng cáo yêu cầu Hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm, về phía ông P thống nhất giảm tiền thuê cho tài sản (đất và cây xăng) ông P1 và bà Đ, chỉ yêu cầu ông P1 và bà Đ trả tiền thuê số tiền là 6.000.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của ông P phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Xét, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1 và bà Đ, đề nghị Hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, cũng như phần nhận định trên, đề nghị của Luật sư là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[16] Xét, đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không chấp nhận kháng cáo của ông P1 và bà Đ, chấp nhận sự tự nguyện của ông P, sửa bản án sơ thẩm là căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P1 và bà Đ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[18] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[19] Do kháng cáo của ông P1 và bà Đ không được chấp nhận, nên ông P1 và bà Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông P1 và bà Đ là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ vào Điều 12, Nghị quyết số 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, Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho ông P1 và bà Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1.1 Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hồng P với ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ở nông thôn cùng tài sản trên đất là cửa hàng xăng dầu (cây xăng B) đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

1.2 Buộc ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ giao trả lại cho ông Phan Hồng P thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ở nông thôn cùng tài sản trên đất là cửa hàng xăng dầu (cây xăng B) đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Theo sơ đồ đo đạc thực tế được xác nhận ngày 15/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tổng diện tích là 1.181,2m^2. Thửa 148 có vị trí từ điểm M6, M7, M8, M10, M11 về M6; Thửa 46 có vị trí từ điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 về M1).

1.3 Buộc ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ trả tiền thuê tài sản cho ông Phan Hồng P 6.000.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Bá P1 và bà Cao Thị Đ: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hồng P với ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ đối với 02 thửa đất: Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 77, diện tích 220,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa số 46, tờ bản đồ số 77, diện tích 909,5 m^2, loại đất ở nông thôn cùng tài sản trên đất là Cửa hàng xăng dầu (cây xăng B) đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Phan Hồng P đồng ý trả giá trị mái che cho ông Trần Bá P1, bà Cao Thị Đ là 80.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1 Miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông P1 và bà Đ.

4.2 Ông P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.400.000 đồng theo biên lai thu số 0010630 ngày 09/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

5. Chi phí tố tụng và chi phí thẩm định, định giá: Tổng cộng 15.000.000 đồng. Ông P1 và bà Đ phải chịu chi phí thẩm định, định giá 15.000.000 đồng. Do ông P đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên ông P1 và bà Đ nộp 15.000.000 đồng để hoàn trả cho ông P.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lai Vung;
- CCTHADS huyện Lai Vung;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (T).

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng