TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 717/2022/DS-PT
Ngày 10-10-2022
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Ông Lê Thành Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/TBTL-TA ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1824/2022/QĐXXDS-PT ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huynh Van M, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: 97 Ashley Street, Braybrook Footscary, Vic 3011, Australia.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 2/10 đường P, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2019).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 365C, Khu phố 3, Phường 7, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn L, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Số 196 đường H, Phường 3, thành phố B, tỉnh B (Theo văn bản ủy

quyền ngày 30/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Minh V - Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần Tập đoàn L.

Địa chỉ: Số 265, Ấp 3, xã S, huyện G, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quốc L; Chức vụ: Giám đốc (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: P107, T10, CT18 V, phường G, quận L, Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: Số 265, Ấp 3, xã S, huyện G, tỉnh B.

2. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh B (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn G, huyện G, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Châu Thanh T; Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019 - vắng mặt).

Người kháng cáo:

Nguyên đơn, ông Huỳnh Văn M.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị Bích D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Tập đoàn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Huỳnh Văn M và người đại diện hợp pháp trình bày:

Cuối năm 2005, ông M quen biết và có tình cảm với bà Nguyễn Thị Bích D. Do thấy hoàn cảnh gia đình bà D khó khăn nên hàng tháng ông M đều gửi tiền về cho bà D tiêu xài. Đặc biệt, từ tháng 06-08/2007, ông M gửi cho bà D khoảng 16.000 đô la Úc. Cùng thời điểm này, ông M cũng sắp xếp về Việt Nam và mang thêm tiền mặt về để nhận chuyển nhượng đất, cất nhà cho bà D, đó là căn nhà số 365C, Khu phố 3, Phường 7, thành phố B. Sau đó, ông M vẫn gửi tiền đều đặn hàng tháng khoảng 1.000 - 1.500 đô la Úc cho bà D tiêu xài.

Khoảng cuối năm 2009, ông M có ý định nhận chuyển nhượng đất để cất nhà sau này về Việt Nam định cư. Thông qua môi giới, ông M tìm hiểu và quyết định nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn Th1, ông Trần Bá S và bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Cụ thể, ông Trần Thanh Ph đã giới thiệu cho ông M thửa đất 265 (số thửa mới là 303, 304, 305) tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấp 3, xã S, huyện G, tỉnh B, tổng diện tích 1.375,4m^2, với giá 600.000 đồng/m^2. Trong đó, có 300m^2 chuyển nhượng của ông Th1 (tương đương 180.000.000 đồng) và 1.057,4m^2 của ông S, bà L1 (tương đương 634.440.000 đồng).

Do ông M là Việt kiều nên chưa đủ điều kiện để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ), đồng thời ông cũng nghĩ sau này sẽ định cư và

sống chung với bà D. Vì vậy, ông M tin tưởng để cho bà D đứng tên trên giấy CNQSDĐ. Bà D chỉ là người đứng tên giúp ông M, toàn bộ quá trình tìm hiểu, thương lượng với chủ đất, đặc biệt là giao tiền cho chủ đất đều là do ông M trực tiếp thực hiện, bà D không tham gia và quyết định bất cứ điều gì về việc chuyển nhượng đất.

Ngày 24/2/2010, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã S chứng thực, sau đó bà D được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ ngày 04/11/2014. Đến ngày 20/11/2016, ông M cho Công ty Cổ phần Tập đoàn L (Công ty L) thuê đất làm cơ sở chế biến, giới thiệu nông sản, du lịch dịch vụ, thời hạn thuê là 25 năm. Việc thuê đất này ông M trực tiếp làm việc với ông Huỳnh Quốc L1 để thỏa thuận về giá thuê, thời hạn thuê, mục đích thuê, bồi thường thiệt hại nếu có tranh chấp hoặc chấm dứt trước thời hạn… và yêu cầu bà D ký hợp đồng với Công ty L. Toàn bộ số tiền thuê cho cả thời gian hợp đồng có hiệu lực ông M đã nhận 125.000.000 đồng và đã cho lại bà D toàn bộ số tiền này. Toàn bộ công trình trên đất bao gồm nhà văn phòng, nhà máy, hạng mục công trình phụ, cây xanh… do Công ty L đầu tư xây dựng và ông M đã có thỏa thuận riêng với ông L1.

Khoảng tháng 04/2018, do phát hiện bà D có quen với người khác nên hàng tháng ông M không gửi tiền về cho bà D nữa. Tháng 11/2018, bà D có ý định chiếm đoạt thửa đất thửa số 265. Bà D ra phòng công chứng định sang tên cho người khác nhưng do có hợp đồng thuê đất với Công ty L nên không sang tên được.

Do đó, ông M yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà D trả lại cho ông quyền sử dụng đất thửa số 265 (thửa mới số 303, 304, 305), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp 3, xã S, huyện G, tỉnh B; Hủy giấy CNQSDĐ số BV 455312, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH003048 do UBND huyện G cấp ngày 04/11/2014 cho bà Duyên.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích đất được cấp trên giấy CNQSDĐ do bà D đang đứng tên để làm căn cứ giải quyết vụ án và không yêu cầu đo đạc lại. Đối với công trình kiến trúc trên đất, do ông M và Công ty L có thỏa thuận riêng nên không yêu cầu định giá tài sản.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị Bích D và người đại diện hợp pháp trình bày:

Khoảng tháng 3/2010, bà D nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 với diện tích lần lượt là 299,1m^2 và 1.058,2m^2, loại đất trồng cây lâu năm. Sau khi chuyển nhượng 02 thửa đất trên, khoảng tháng 10/2014, bà D làm thủ tục xin sáp nhập 02 giấy CNQSDĐ thành một thửa là thửa 265, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.357,4m^2 do bà D đứng tên giấy CNQSDĐ. Chứng cứ chứng minh là Hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/02/2010 và các biên nhận giao nhận tiền. Do đó, bà D không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ngày 05/11/2016, giữa bà D và ông Huỳnh Quốc L1 - Giám đốc Công ty L thỏa thuận thuê toàn bộ thửa đất nói trên, với giá 6.000.000 đồng/tháng, mỗi năm tăng lên 10% trên giá thuê đất, hình thức trả tiền thuê 06 tháng một lần.

Đến ngày 20/11/2016, bà D và ông L1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, với nội dung: Bà D cho Công ty L thuê diện tích 1.357,4m^2 thửa đất 265, thời hạn

thuê là 25 năm, giá thuê 5.000.000 đồng/năm, bên thuê trả một lần tổng số tiền thuê là 125.000.000 đồng. Hợp đồng này hoàn toàn không có chữ ký của ông M. Sở dĩ giấy thỏa thuận thuê đất ngày 05/11/2016 ghi 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán tiền thuê đất là 06 tháng trả một lần, còn hợp đồng thuê ngày 20/11/2016 ghi giá thuê 5.000.000 đồng/năm, phương thức thanh toán trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê 25 năm với số tiền là 125.000.000 đồng là vì ông L1 yêu cầu ghi giá thuê trên hợp đồng thấp xuống để giảm tiền thuế.

Từ ngày thuê đất (20/11/2016) cho đất nay hơn 24 tháng nhưng Công ty L không trả tiền thuê, đã vi phạm hợp đồng thuê đất nên bà D yêu cầu hủy hợp đồng thuê ngày 20/11/2016 giữa bà với Công ty L. Đồng thời, yêu cầu Công ty L trả tiền thuê đất trong 24 tháng là 144.000.000 đồng và tự tháo dỡ những công trình, vật kiến trúc trả lại đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty Cổ phần Tập đoàn L trình bày:

Ngày 05/11/2016, giữa ông M và ông L1 (Giám đốc Công L) có thỏa thuận thuê đất, giá 6.000.000 đồng/tháng để Công ty làm điểm thu mua trái ca cao của bà con nông dân tại khu vực. Sau đó, do thấy đất vườn thấp so với mặt lộ, phải cải tạo nhiều, nên hai bên đã thỏa thuận thuê với giá 5.000.000 đồng/năm, và Công ty L đã thanh toán xong số tiền thuê trong 25 năm là 125.000.000 đồng cho ông M. Như vậy, Công ty L đã nộp tiền thuê đầy đủ nên không có căn cứ hủy hợp đồng. Nếu hủy hợp đồng thì bà D phải bồi thường thiệt hại cho Công ty L.

Công L đồng ý với giá đất, giá trị cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 19/10/2020. Đối với công trình kiến trúc trên đất, ông L1 yêu cầu được tự thuê cơ quan thẩm định giá độc lập thực hiện.

Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Năm 2010, bà Nguyễn Thị Bích D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ 5, xã S, diện tích 1.058,2m^2 từ bà Nguyễn Thị Mỹ L2, ông Trần Bá S và thửa 233, tờ bản đồ số 5, xã S, diện tích 299,1m^2 từ ông Trần Văn Th1, bà Trần Thị Lệ H được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ ngày 03/6/2010.

Sau đó, bà D làm thủ tục hợp thửa 138 và 233 thành thửa 265 tờ bản đồ số 5, xã S, diện tích 1.357,4m^2 và được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ ngày 04/11/2014. Việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà D là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B,

Căn cứ: Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 464 và Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 168, Điều 278, Điều 280, Điều 423, Điều 427, Điều 472, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huynh Van M đối với bị đơn Nguyễn Thị Bích D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 256, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện G, tỉnh B.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Huynh Van M về việc hủy giấy CNQSDĐ số BV 455312, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH003048 do UBND huyện G cấp ngày 04/11/2014 cho bà Nguyễn Thị Bích D.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích D đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn L về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị Bích D với Công ty Cổ phần Tập đoàn L.

Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn L di dời các tài sản gồm: 13 cây kiểng trồng ngoài đất loại đường kính gốc lớn hơn 15cm; 25 cây kiểng ngoài đất loại IV đường kính gốc dưới 05cm; 02 chậu kiểng loại V đường kính chậu 60cm trở lên; 05 chậu kiểng loại II, đường kính chậu 20cm trở lên ra khỏi phần đất thuộc thửa 256, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện G, tỉnh B.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích D có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn LAP số tiền 1.106.418.000 đồng (gồm 1.102.168.000 đồng giá trị các công trình kiến trúc; 2.840.000 đồng giá trị cây trồng; 1.410.000 đồng công sức di dời).

Bà Nguyễn Thị Bích D được quyền sở hữu toàn bộ các công trình kiến trúc, cây trồng trên đất (trừ các loại cây kiểng phải di dời nêu trên).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích D đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn L về việc buộc trả số tiền thuê đất 144.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/3/2022, nguyên đơn, ông Huynh Van M kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/3/2022, bị đơn, bà Nguyễn Thị Bích D kháng cáo yêu cầu không có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty L giá trị công trình trên đất và buộc Công ty L thanh toán tiền thuê theo hợp đồng.

Ngày 10/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn L kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo.

Công ty Cổ phần Tập đoàn L giữ nguyên kháng cáo và trình bày:

Công ty L và ông M có thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất với thời hạn 25 năm, giá thuê là 5.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, việc thỏa thuận thuê có lập hợp đồng giữa Công ty với bà D. Do thời điểm này, Công ty nghĩ rằng ông M với và D là vợ chồng nên toàn bộ thỏa thuận đều có mặt của ông M và bà D. Thực hiện hợp đồng, Công ty L đã xây dựng nhà xưởng và trồng một số cây trên đất. Đồng thời,

Công ty đã thanh toán đủ tiền thuê đất trong 25 năm là 125.000.000 đồng cho ông M theo yêu cầu của bà D nên Công ty không phải thanh toán tiền thuê cho bà D nữa.

Do việc thuê đất là hợp pháp và các bên đã thực hiện đúng hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty L về việc được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê theo thỏa thuận giữa các bên.

Bà D trình bày: Bà D với ông M không phải là vợ chồng, chỉ là bạn bè. Đất do bà D mua, được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ. Việc thuê đất là thỏa thuận giữa Công ty L với bà D, không liên quan đến ông M. Nội dung hợp đồng thuê như Công ty L trình bày là đúng. Công ty chưa thanh toán tiền thuê 5.000.000 đồng/năm cho bà D. Việc Công ty L thanh toán tiền cho ông M thì bà D không biết và bà D cũng không có ý kiến để ông M nhận tiền thuê đất của Công ty. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thuê là đúng. Bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê theo thỏa thuận giữa các bên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D trình bày:

Việc rút kháng cáo của bà D là tự nguyện, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo này và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà D.

Thửa 138 và 233 do bà D nhận chuyển nhượng hợp pháp, được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ năm 2014. Ngày 20/11/2016, bà D với Công ty L có ký hợp đồng thuê các thửa đất trên giá 5.000.000 đồng/năm, thời gian thuê 25 năm. Thực tế, Công ty không thanh toán tiền cho bà D theo thỏa thuận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D, hủy hợp đồng thuê ngày 20/11/2016 giữa bà D với Công ty L là đúng.

Công ty L cho rằng có thỏa thuận ký hợp đồng và thanh toán đủ tiền thuê là 125.000.000 đồng cho ông M nhưng việc trên không liên quan đến bà D, đồng thời bà D cũng không ủy quyền cho ông M nhận tiền thuê.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông M ủy quyền cho ông Th. Đến nay, việc ủy quyền trên vẫn còn hiệu lực. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng người đại diện hợp pháp của ông M vẫn vắng mặt nên thuộc trường hợp ông M đã từ bỏ kháng cáo. Tại phiên tòa, bà D rút toàn bộ kháng cáo. Việc rút kháng cáo là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông M, bà D.

Đối với kháng cáo của Công ty L:

Hồ sơ vụ án thể hiện, bà D là người nhận chuyển nhượng hợp pháp các thửa 138 và 233 và đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 2014 theo quy định pháp luật. Ngày 20/11/2016, giữa bà D với Công ty L thỏa thuận ký hợp đồng thuê quyền sử dụng

đất, giá 5.000.000 đồng/năm, thời gian thuê 25 năm. Tuy nhiên, Công ty L không thanh toán tiền thuê cho bà D là vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D, hủy hợp đồng thuê ngày 20/11/2016, đồng thời buộc bà D thanh toán cho Công ty L giá trị công trình trên đất theo kết quả định giá là có căn cứ.

Công ty L kháng cáo đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 20/11/2016 nhưng bà D không đồng ý. Việc Công ty L cho rằng có thỏa thuận ký hợp đồng và thanh toán tiền thuê đất cho ông M không liên quan đến bà D.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Lgiữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải vụ án là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9, Điều 26; Điều 34; khoản 3, Điều 35; Khoản 1, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Kháng cáo của ông Huynh Van M, bà Nguyễn Thị Bích D và Công ty L đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của ông Th:

[3.1] Tại Giấy ủy quyền của ông Huynh Van M, được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Australia xác nhận ngày 17/4/2019, thể hiện: Ông M ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Văn Th. Ngày 30/8/2022, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1824/2022/QĐXXDS-PT, ấn định thời gian xét xử vụ án lúc 7 gờ 30 phút ngày 20/9/2022. Ông Th đã nhận được quyết định nêu trên. Ngày 20/9/2022, ông Th nộp cho Tòa án Thông báo về việc không còn là đại diện của ông M nhưng không kèm theo tài liệu chứng minh việc đơn phương chấm dứt ủy quyền.

[3.2] Cùng ngày 20/9/2022, Tòa án ban hành Giấy triệu tập số: 4418/GTT-PT, ấn định thời gian xét xử vụ án lúc 7 giờ 30 phút ngày 10/10/2022 và Thông báo số: 4418/TB-TA về việc cung cấp tài liệu xác định việc hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông M với ông Th. Ông Th đã nhận được Giấy triệu tập và thông báo nêu trên.

[3.3] Căn cứ quy định tại Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông Th có quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho ông M biết trước một thời gian hợp lý. Mặc dù, ông Th đã nhận được Thông báo số: 4418/TB-TA nhưng phiên tòa mở ngày 10/10/2022, ông Th vẫn vắng mặt mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khác; Đồng thời, cũng không cung cấp tài liệu xác định việc hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông M với ông Th nên Giấy ủy quyền ngày 17/4/2019 vẫn có giá trị và ông Th vẫn là người đại diện hợp pháp của ông M.

[3.4] Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Huynh Van M.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D rút toàn bộ kháng cáo. Việc rút kháng cáo là tự nguyện, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà D.

Về nội dung:

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 03/6/2010, bà D được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ thửa 138, 233, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh B. Bà D lập thủ tục gộp thửa và ngày 04/11/2014, được UBND huyện G cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.357,4m^2, thửa 265. Ngày 20/11/2016, bà D và Công ty L do ông Huỳnh Quốc L là người đại diện theo pháp luật ký hợp đồng thuê thửa đất 265, giá thuê 5.000.000 đồng/năm, thời gian thuê 25 năm.

[6] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Công ty L trình bày Công ty và bà D có ký hợp đồng thuê thửa 265, giá thuê và thời gian thuê như bà D trình bày là đúng. Đồng thời xác nhận chưa thanh toán tiền thuê đất cho bà D mà thanh toán trực tiếp cho ông M số tiền 125.000.000 đồng.

[7] Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 về hủy bỏ hợp đồng quy định:

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

….

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

[8] Đối chiếu quy định trên thì Công ty L không thanh toán tiền thuê đất cho bà D trong thời gian từ khi ký hợp đồng ngày 20/11/2016 là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng ngày 20/11/2016 giữa bà D với Công ty L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[9] Xét kháng cáo của Công ty L, thấy rằng: Việc Công ty cho rằng hợp đồng có sự đồng ý của ông M và Công ty đã thanh toán 125.000.000 đồng cho ông M nên đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 20/11/2016 là không có căn cứ, do thửa 265 là tài sản của bà D và bà D là người ký hợp đồng với Công ty L. Đồng thời, bà D cũng không ủy quyền cho ông M nhận thay số tiền thuê đất 125.000.000 đồng nêu trên.

[10] Từ những nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử thống ý kiến của Viện kiểm sát, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông M, bà D, không chấp nhận kháng cáo của Công ty L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Chi phí tố tụng: Ông Huynh Van M phải chịu.

[12] Án phí sơ thẩm: Ông Huynh Van M, bà Nguyễn Thị Bích D và Công ty L, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng.

[13] Án phí phúc thẩm:

Ông M kháng cáo và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông M đủ điều kiện để miễn án phí phúc thẩm.

Công ty L phải chịu 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Bích D phải chịu 150.000 đồng.

[14] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 296; Điểm b, khoản 1 Điều 289; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 168, Điều 278, Điều 280, Điều 423, Điều 427, Điều 472, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Huynh Van M.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích D.

3. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn L.

4. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Huynh Van M đối với bị đơn Nguyễn Thị Bích D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 256, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện G, tỉnh B.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huynh Van M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 455312, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH003048 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/11/2014 cho bà Nguyễn Thị Bích D.

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích D đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn L.

8. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị Bích D với Công ty Cổ phần Tập đoàn L.

9. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn L di dời các tài sản gồm: 13 cây kiểng trồng ngoài đất loại đường kính gốc lớn hơn 15cm; 25 cây kiểng ngoài đất loại IV đường kính gốc dưới 05cm; 02 chậu kiểng loại V đường kính chậu 60cm trở lên; 05 chậu kiểng loại II, đường kính chậu 20cm trở lên ra khỏi phần đất thuộc thửa 256, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện G, tỉnh B.

10. Buộc bà Nguyễn Thị Bích D có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn L số tiền 1.106.418.000 *(Một tỷ một trăm lẻ sáu triệu bốn trăm mười tám nghìn)* đồng (gồm 1.102.168.000 đồng giá trị các công trình kiến trúc; 2.840.000 đồng giá trị cây trồng; 1.410.000 đồng công sức di dời).

11. Bà Nguyễn Thị Bích D được quyền sở hữu toàn bộ các công trình kiến trúc, cây trồng trên đất (trừ các loại cây kiểng phải di dời nêu trên).

12. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích D đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn L về việc buộc trả số tiền thuê đất 144.000.000 đồng.

13. Chi phí tố tụng:

Buộc ông Huynh Van M phải chịu 3.515.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.515.000 *(Ba triệu năm trăm mười lăm nghìn)* đồng cho bà Nguyễn Thị Bích D.

Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn L phải chịu 1.400.000 *(Một triệu bốn trăm nghìn)* đồng và đã nộp xong.

14. Án phí

14.1 Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Huynh Van M phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0006875 ngày 18/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B, ông M đã nộp xong.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích D phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.900.000 đồng theo các biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000089 và 0000090 cùng ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh B, bà D được hoàn lại số tiền 3.600.000 *(Ba triệu sáu trăm nghìn)* đồng.

Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn L phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng.

14.2 Án phí phúc thẩm:

Ông Huynh Van M được miễn án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Bích D phải chịu 150.000 *(Một trăm năm mươi nghìn)* đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004847 ngày 11/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B, bà D được hoàn lại số tiền 150.000 *(Một trăm năm mươi)* đồng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn L phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004846 ngày 11/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B, Công ty Cổ phần Tập đoàn L đã nộp xong.

15. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

16. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

17. Trường hợp bản án 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 thoả 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 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.

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

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

Phan Đức Phương

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Lưu (5), BĐA