

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2020/DS-PT
Ngày: 23-12-2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng kinh doanh.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thiên Hương

Bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Phương Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ban quản lý Khu du lịch HT – MN; Địa chỉ: Số ... HTK, khu phố S, phường MN, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Thanh T – Phó Giám đốc Ban quản lý Khu du lịch HT – MN, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2018).

- Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: Khu phố N, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hải C, sinh năm 1976; là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020); Địa chỉ cư trú: Khu phố B, thị trấn TM, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Văn Đ – Luật sư Công ty luật TNHH MTV BT.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn Đ.

Những người tham gia tố tụng có mặt ông Huỳnh Thanh T, ông Trần Hải C; vắng mặt Luật sư Trần Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/8/2003, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 2009/QĐ –CTUBBT về việc thu hồi đất và giao đất cho Ban quản lý Khu du lịch HT – MN để xây dựng cơ sở hạ tầng Khu du lịch Đồi Cát Bay phường MN.

Ngày 20/5/2003, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định 1651/QĐ–UBND về việc phê duyệt báo cáo đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu du lịch Đồi Cát Bay phường MN.

Ngày 15/8/2003, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 3296/QĐ–UBND về việc ban hành quy định về phương thức huy động vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu du lịch Đồi Cát Bay phường MN.

Căn cứ các quyết định trên, Ban quản lý Khu du lịch HT – MN thông báo rộng rãi trên hệ thống phát thanh của phường MN để tổ chức và cá nhân có nhu cầu đăng ký giao thầu theo quy định, sau đó ông Hoàng Minh Đ có đơn xin đăng ký giao thầu mặt bằng để kinh doanh, Ban quản lý Khu du lịch HT – MN tổng hợp danh sách làm báo cáo gửi UBND thành phố đề nghị ra quyết định giao thầu và được UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 05/QĐ –UBND ngày 05/01/2004 và Quyết định số 1028/QĐ –UBND ngày 24/3/2004 về việc phê duyệt danh sách giao thầu mặt bằng kinh doanh trong Khu du lịch Đồi Cát Bay, phường MN, giao lô B22 + ½ B15 cho ông Hoàng Minh Đ. Sau đó, ông Đ sang lại cho ông Phùng Ngọc Duy H và ông H sang lại cho ông Trần Văn Đ kinh doanh lô đất B22 + ½ B15.

Căn cứ Quyết định số 05/QĐ –UBND ngày 05/01/2004 và Quyết định số 1028/QĐ –UBND ngày 24/3/2004 về việc phê duyệt danh sách giao thầu mặt bằng kinh doanh trong Khu du lịch Đồi Cát Bay, phường MN, Ban quản lý Khu du lịch HT – MN tiến hành làm hợp đồng thuê mặt bằng số 19/HĐ –DLHT-MN ngày 20/4/2004, lô B22 + ½ B15, diện tích thuê là 450m² với ông Phùng Ngọc Duy H, thời hạn thuê từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 20/4/2014.

Ngày 24/10/2014, ông Trần Văn Đ có đơn xin hợp đồng lại mặt bằng kinh doanh trong khu du lịch Đồi Cát Bay, phường MN thời hạn 03 năm, thời gian cho thuê tính từ ngày 01/01/2015 đến 01/01/2018.

Nay thời hạn thuê đã hết, nhưng ông Trần Văn Đ không giao lại mặt bằng, nên Ban quản lý Khu du lịch HT – MN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn Đ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và giao trả lại mặt bằng (phần đất có diện tích 450m²) cho nhà nước quản lý đúng quy định.

Bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Vào năm 2008, ông có nhận chuyển nhượng lại mặt bằng kinh doanh khu Đồi cát bay lô B16 + ½ B15 với diện tích 450m² của ông Phùng Ngọc Duy H với số tiền là 120.000.000 đồng. Thời điểm này ông H chưa xây dựng gì trên đất, khi ông nhận chuyển nhượng thì ông bắt đầu xây dựng nhà hàng và phòng nghỉ, việc xây dựng có thiết kế và có giấy phép xây dựng. Khi ông xây dựng Ban quản lý Khu du lịch HT – MN vẫn biết nhưng không có ý kiến gì về việc xây dựng và có nói xây dựng lên cho đẹp đồi cát. Ông xây dựng công trình từ năm 2008 đến năm 2010 với chi phí hết khoảng 5 tỷ đồng, sau khi hợp đồng 10 năm hết hạn thì ông là người ký lại hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh với thời hạn 03 năm từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018. Khi ký hợp đồng này, bên Ban quản lý Khu du lịch HT – MN ký sẵn sau đó mới giao cho các hộ dân vào buổi tối lúc ông nhậu say cũng không đọc kỹ hợp đồng này. Ông đã đầu tư vào mặt bằng để kinh doanh đã được 11 năm nay. Nay Ban quản lý Khu du lịch HT – MN lấy lại không cho thuê nữa thì ông yêu cầu nhà nước hỗ trợ cho ông số tiền 5 tỷ và đây là tài sản chung của vợ chồng ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

1. *Áp dụng:* Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 và Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, Điều 474 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; Luật Thi hành án dân sự.

2. *Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý Khu du lịch HT - MN.

Buộc ông Trần Văn Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại tổng diện tích cho thuê là 450m² (lô đất B22 + ½ lô B15) tại khu phố N, phường MN, thành phố Phan Thiết theo hợp đồng số 19/HĐ –KDLHTMN ngày 30/3/2015 cho Ban Quản lý Khu du lịch HT - MN.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2020, ông Trần Hải C là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn Đ kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn Đ đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 19/HĐ-KDLHTMN ngày 30/3/2015, do Ban quản lý Khu du lịch HT – MN chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất, nên không được quyền ký hợp đồng cho thuê mặt bằng.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đều khẳng định tài sản, công trình xây dựng trên diện tích đất trong hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh đang tranh chấp trong vụ án này là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc N. Nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Trần Văn Đ phải tháo dỡ, di dời mà không đề cập đến bà N, không đưa bà N vào tham gia tố tụng trong vụ án là chưa phù hợp, dẫn đến bản án khó thi hành trên thực tế, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Do đó, cần thiết phải đưa bà Trần Thị Ngọc N vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án một cách toàn diện và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ để chấp nhận một phần, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt Luật sư, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Luật sư theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, như ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình tham gia tố tụng, nguyên và bị đơn đều thừa nhận:

Căn cứ Quyết định số 05/QĐ –UBPT ngày 05/01/2004 và Quyết định số 1028/QĐ –UBPT ngày 24/3/2004 của UBND thành phố Phan Thiết, về việc phê duyệt danh sách giao thầu mặt bằng kinh doanh trong Khu du lịch Đồi Cát Bay, phường MN, Ban quản lý Khu du lịch HT – MN đã giao cho ông Hoàng Minh Đ thuê lô B22 + ½ B15. Sau đó, ông Đ sang lại cho ông Phùng Ngọc Duy H và ông H sang lại cho ông Trần Văn Đ kinh doanh lô đất B22 + ½ B15.

Đến ngày 24/10/2014, ông Trần Văn Đ có đơn xin hợp đồng lại mặt bằng kinh doanh, nên Ban quản lý Khu du lịch HT – MN và ông Trần Văn Đ đã ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 19/HĐ-KDLHTMN ngày 30/3/2015, thời hạn thuê 03 năm tính từ ngày 01/01/2015 đến 01/01/2018.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn Đ và người đại diện hợp pháp đều xác định: Cá nhân ông Trần Văn Đ là người ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ban quản lý Khu du lịch HT – MN, nhưng tài sản được xây dựng trên mặt bằng thuê (trị giá 2.377.600.000đồng) là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Ngọc N vào tham gia tố tụng là không đúng quy định tại đoạn 2 khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.”*

[2.3] Từ việc không đưa bà Trần Thị Ngọc N vào tham gia tố tụng, dẫn đến Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc cá nhân ông Trần Văn Đ phải tháo dỡ tài sản, công trình trên đất để trả lại mặt bằng cho Ban quản lý Khu du lịch HT – MN sẽ dẫn đến khả năng khó thi hành án trong trường hợp bản án có hiệu lực thi hành.

[3] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DSST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Người kháng cáo bị đơn ông Trần Văn Đ do ông Trần Hải C đại diện không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Trần Hải C 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007804 ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

- Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thành phố P.Thiết;
- VKSND thành phố P.Thiết;
- Chi cục THADS thành phố P.Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái