

Bản án số: 983/2018/DS-PT

Ngày: 30/10/2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
thuê tài sản và quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Giang.

Các Thẩm phán:

1. Ông Bùi Liên Minh;
2. Bà Nguyễn Thị Thoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đinh
Thị Thảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 10 năm 2018, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự
phúc thẩm đã thụ lý số 311/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2018 về việc
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản
và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 07/5/2018 của Tòa án
nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4563/2018/QĐ-PT
ngày 03 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Cao Thuận P1** – sinh năm 1971.

Địa chỉ thường trú: 36/8A9/2A H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Địa chỉ tạm trú: B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Thuận P1: Ông **Tôn Long T** –
sinh năm 1970 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 009722, quyền số
01.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/8/2018 tại Văn phòng công chứng B)
(có mặt).

Địa chỉ: 157 N, khu phố M, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 49 H, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

1/ Ông **Phùng Thanh P2** – sinh năm 1952 (có mặt).

2/ Bà **Lương Minh H** – sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 46-48-50 Đường B, khu phố M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H: Ông **Nguyễn Hoài N** – sinh năm 1972 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 002549, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/02/2017 tại Văn phòng công chứng B) (có mặt).

Địa chỉ: 188 B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ **Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.**

Địa chỉ trụ sở: B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T: Ông **Nguyễn Văn L1** – sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4/ **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K.**

Địa chỉ trụ sở: B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K: Ông **Nguyễn Minh N** – sinh năm 1976.

Địa chỉ: 165/7A/17 V, Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K: Ông **Tôn Long T** – sinh năm 1970 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 21933, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/9/2018 tại Phòng công chứng B) (có mặt).

5/ Ông **Nguyễn Văn L1** – sinh năm 1962.

Địa chỉ thường trú: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Liệt: Ông **Tôn Long T** – sinh năm 1970 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 21833, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/9/2018 tại Phòng công chứng B) (có mặt).

6/ Ông **Trương Thuận L2** – sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 109/9 đường P, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Thúy H** – sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 36/8A9/2A (số mới: 36/8/15) H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Cao Thuận P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Cao Thuận P1 trình bày trong đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2016 và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 15/11/2016; phía nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 10/7/2015 ông Cao Thuận P1 và bà Nguyễn Thị Thúy H (vợ của ông P1) có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 9, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14452/HĐ-CN được công chứng tại Phòng công chứng B, số công chứng 14452, quyển số 07 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 16/7/2015 ông P2 và ông Cao Thuận P1 ký hợp đồng thuê mặt bằng với nội dung ông Phùng Thanh P2 cho ông Cao Thuận P2 thuê mặt bằng tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 9 (BĐDC/2005) tại địa chỉ: B19/395T N, xã T, huyện B, diện tích 2.491,5m² với nội dung như sau: thời hạn hợp đồng là 36 tháng (03 năm) được tính từ ngày 16/7/2015 đến ngày 16/7/2018; giá thuê mặt bằng: 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng)/tháng.

Thực chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mặt bằng này có liên quan đến việc khoảng đầu năm 2015 ông Cao Thuận P1 làm ăn thua lỗ và không có khả năng chi trả cho khoản vay 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) bằng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số AĐ 972034 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q nên ông Phùng Thanh P2 có giúp đỡ ông Cao Thuận P1 trong việc giải chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng Q cùng ngày 10/7/2015, đồng thời giữ hộ quyền sử dụng đất cho ông Cao Thuận P1 trong thời gian khó khăn này để yên ổn làm ăn và đổi lại ông Cao Thuận P1 phải trả một khoản lãi suất tương đương với số tiền thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng cho ông Phùng Thanh P2 là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) hàng tháng. Ông Phùng Thanh P2 đề nghị ông Cao Thuận P1 ký vào hợp đồng thuê mặt bằng ngày 16/7/2015 để nhằm hợp thức hóa khoản lãi suất mà ông Cao Thuận P1 phải trả cho ông Phùng Thanh P2. Do sự tin tưởng vào mối quan hệ làm ăn đã lâu với ông Phùng Thanh P2 nên ông Cao Thuận P1 đã đồng ý. Thế nhưng ông Phùng Thanh P2 đã lợi dụng sự tin tưởng của ông Cao Thuận P1 đối với ông Phùng Thanh P2 và sự thiếu hiểu biết về mặt pháp luật trong các giao dịch dân sự. Do đó, ông Phùng Thanh P2 đã lừa dối ông Cao Thuận P2 thông qua việc chỉ đưa vào giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), trong khi giá trị thực tế của quyền sử dụng đất này là khoảng 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng), đồng thời dùng hợp đồng thuê mặt bằng đã ký, để ép buộc ông Cao Thuận P1 trả lại phần đất mà ông Phùng Thanh P2 đề nghị “giữ hộ” ông Cao Thuận P1. Từ ngày 16/7/2015 đến ngày 17/3/2016 ông Cao Thuận P1 đã trả cho ông Phùng Thanh P2 số tiền thuê mặt bằng 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Ông Cao Thuận P1 khởi kiện ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 địa chỉ tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Số công chứng 14452 quyển số 07 ngày 10/7/2015 tại Phòng công chứng số B) ký giữa ông Cao Thuận P1, bà Nguyễn Thị Thúy H với ông Phùng Thanh P2, bà Lương Minh H là vô hiệu.

2. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ số B19/395T N, xã T, huyện B ký ngày 16/7/2015; Buộc ông Phùng Thanh P2 hoàn trả lại số tiền mà ông Cao Thuận P1 đã đưa cho ông Phùng Thanh P2 từ ngày 16/7/2015 tạm tính đến ngày 17/3/2016 là: 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Phùng Thanh P2 có yêu cầu phản tố, trình bày trong đơn khởi kiện đề ngày 15/04/2016, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 16/11/2017 và đơn khởi kiện đề ngày 09/12/2016; ông Nguyễn Hoài N – người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Thanh P2 trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Trước đây, ông Cao Thuận P1 có vay tiền của ông Phùng Thanh P2. Khi ông Phùng Thanh P2 đề nghị lấy lại tiền cho vay, ông Cao Thuận P1 không có tiền trả. Ông Cao Thuận P1 đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ B19/395T N, xã T với giá 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và yêu cầu sau khi chuyển nhượng xong thì cho ông Cao Thuận P1 thuê lại. Tuy nhiên, sau đó hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng xuống còn 12.250.000.000 đồng (mười hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) với điều kiện là sau này không còn thuê miếng đất nữa và di dời đi nơi khác thì cho ông Cao Thuận P1 được lấy đi xà gồ sắt và tôn cho ông mang đi để làm xưởng mới. Vợ chồng ông Phùng Thanh P2 cùng với vợ chồng ông Cao Thuận P1 ra Ngân hàng Q trả nợ cho ông Cao Thuận P1 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó vợ chồng ông Cao Thuận P1 làm giấy ủy quyền cho ông Phùng Thanh P2 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan để thực hiện thủ tục nộp hồ sơ và nhận bản chính hồ sơ xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất của thửa đất này. Sau khi xóa thế chấp xong, ngày 16/7/2015 vợ chồng ông Cao Thuận P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phùng Thanh P2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Phòng công chứng số B (số công chứng 14452, quyển số 7). Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng vợ chồng ông Cao Thuận P1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/8/2015 ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất nêu trên.

Vì lúc đầu đã hứa với ông Cao Thuận P1 để ông thuê lại mặt bằng này, cho nên hai bên thanh toán dứt điểm việc mua bán thửa đất trên. Ngày 16/7/2015 ông Phùng Thanh P2 ký hợp đồng cho ông Cao Thuận P1 thuê lại phần đất nêu trên giá 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng)/tháng, thanh toán vào đầu kỳ mỗi tháng. Ông Cao Thuận P1 hứa với ông Phùng Thanh P2 thanh

toán tiền đầy đủ và đúng ngày để ông Phùng Thanh P2 dùng tiền này để trả lãi vay Ngân hàng mà số tiền ông Phùng Thanh P2 đã vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Cao Thuận P1.

Ông Phùng Thanh P2 thanh toán cho ông Cao Thuận P2 và bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 (BĐĐC/2005) địa chỉ tại xã T, huyện B như sau: số tiền vay cần trừ qua: 5.350.000.000 đồng (năm tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng); ngày 09/7/2015 ông Phùng Thanh P2 chuyển cho Ngân hàng Q trả nợ cho ông Cao Thuận P1 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng); ngày 16/7/2015 trả tiền mặt cho ông Cao Thuận P1: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); các khoản giữ lại: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) được liệt kê trong biên bản quyết toán bao gồm: tiền thuế thu nhập cá nhân: 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), tiền giữ lại xưởng không tháo dỡ: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng); tiền thuê mặt bằng 01 tháng từ ngày 16/7/2015 đến ngày 16/8/2015 là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Tổng cộng, ông Phùng Thanh P2 đã thanh toán cho ông Cao Thuận P1 và bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền là 12.250.000.000 đồng (mười hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Cao Thuận P1 trả tiền thuê mặt bằng của việc thuê quyền sử dụng đất tại phần đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 (BĐĐC/2005) địa chỉ tại xã T, huyện B cho ông Phùng Thanh P2 và Lương Minh H theo hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 16/7/2015 giữa ông Phùng Thanh P2 và ông Cao Thuận P1. Cụ thể như sau: ông P1 trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 16/7/2015 đến ngày 16/8/2015: 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng); từ ngày 16/8/2015 đến ngày 16/9/2015: 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng); từ ngày 16/9/2015 đến ngày 16/10/2015: 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng); từ ngày 16/10/2015 đến ngày 16/11/2015: 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng); từ ngày 16/11/2015 đến ngày 15/12/2015 thanh toán 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng); từ ngày 16/12/2015 đến ngày 15/01/2016: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng); từ ngày 16/01/2016 đến ngày 15/02/2016 thanh toán 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Từ ngày 16/02/2016 đến nay ông Cao Thuận P1 không có thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông Phùng Thanh P2. Tính đến ngày vụ án được đưa ra xét xử, ông Cao Thuận P1 còn nợ tiền thuê mặt bằng của Phùng Thanh P2 với số tiền là 1.900.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng).

Hiện tại trên phần đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 (BĐĐC/2005) địa chỉ tại xã T, huyện B (do ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông Cao Thuận P1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K, ông Nguyễn Văn L1 và ông Trương Thuận L2 đang sử dụng mặt bằng vào mục đích kinh doanh.

Ông Phùng Thanh P2 có yêu cầu phản tố đối với ông Cao Thuận P1; Ông Phùng Thanh P2 có yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K; Ông Phùng Thanh P2 có yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L1 và ông Trương Thuận L2 với yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Thanh lý và chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đã xác lập giữa các bên vào ngày 16/7/2015 ký giữa ông Cao Thuận P1 và ông Phùng Thanh P2;

2. Buộc ông Cao Thuận P1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 số tiền thuê mặt bằng tính đến ngày xét xử là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng);

3. Buộc ông Cao Thuận P1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K: tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên phần đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích: 2.491,5m² địa chỉ: B19/395T N, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005, xã T, huyện B cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2;

4. Buộc ông Nguyễn Văn L1 và ông Trương Thuận L2: tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên phần đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích: 2.491,5m² địa chỉ: B19/395T N, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005, xã T, huyện B cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2.

Ông Nguyễn Hoài N – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương Minh H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà Lương Minh H là vợ của ông Phùng Thanh P2, ý kiến của bà Huệ cũng tương tự như ý kiến của ông Phùng Thanh P2.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 trình bày tại bản tự khai ngày 29/8/2017 như sau: Tôi được biết ông Phùng Thanh P2 khởi kiện yêu cầu tôi tháo dỡ, di dời công trình, nhà xưởng, vật liệu máy móc tại địa chỉ B19/395T N, xã T, huyện B thì tôi không đồng ý và cho rằng ông Phùng Thanh P2 kiện tôi là sai, vì tôi không biết ông Phùng Thanh P2 là ai. Nhà xưởng này không phải do tôi xây dựng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vì thấy không liên quan đến tôi nên tôi xin vắng mặt tại Tòa án trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Trương Thuận L2 trình bày tại bản tự khai ngày 29/8/2017 như sau: Tôi được biết ông Phùng Thanh P2 khởi kiện yêu cầu tôi tháo dỡ, di dời công trình, nhà xưởng, vật liệu máy móc tại địa chỉ B19/395T N, xã T, huyện B thì tôi không đồng ý và cho rằng ông Phùng Thanh P2 kiện tôi là sai, vì tôi không biết ông Phùng Thanh P2 là ai. Nhà xưởng này không phải do tôi xây dựng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vì thấy không liên

quan đến tôi nên tôi xin vắng mặt tại Tòa án trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (bị đơn), Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại vận tải K (bị đơn) và bà Nguyễn Thị Thúy H (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại vận tải K và bà Nguyễn Thị Thúy H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 07/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 86, Điều 91, Điều 96, điểm a và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 262, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 305 và khoản 2 Điều 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thuận P1 đối với ông Phùng Thanh P2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Thanh P2 đối với ông Cao Thuận P1:

2.1. Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 16/7/2015 giữa ông Cao Thuận P1 và ông Phùng Thanh P2.

2.2. Ông Cao Thuận P1 có trách nhiệm trả cho ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Cao Thuận P1 không thực hiện việc trả tiền thì ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc ông Cao Thuận P1 trả tiền. Kể từ khi ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Cao Thuận P1 chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.3. Ông Cao Thuận P1 thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên phần đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 2.491,5m² tại địa chỉ: B19/395T N, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số

09/BĐĐC/2005, xã T, huyện B cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh P2 đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên phần đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 2.491,5m² tại địa chỉ: B19/395T N, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005, xã T, huyện B cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh P2 đối với ông Nguyễn Văn L1 và ông Trương Thuận L2:

Ông Nguyễn Văn L1 và ông Trương Thuận L2 có trách nhiệm thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên phần đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 2.491,5m² tại địa chỉ: B19/395T N, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005, xã T, huyện B cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Sung công quỹ nhà nước số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Cao Thuận P1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/03410 ngày 07/4/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

5.2. Sung công quỹ nhà nước số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Cao Thuận P1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021368 ngày 07/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

5.3. Hoàn trả lại cho ông Phùng Thanh P2 số tiền 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phùng Thanh P2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0030810 ngày 16/11/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

5.4. Hoàn trả lại cho ông Phùng Thanh P2 số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phùng Thanh P2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/03493 ngày 19/4/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

5.5. Hoàn trả lại cho ông Phùng Thanh P2 số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phùng Thanh P2

đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021485 ngày 22/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

5.6. Ông Cao Thuận P1 chịu 69.000.000 đồng (sáu mươi chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.7 Công ty Trách nhiệm hữu hạn T chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.8. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.9. Ông Nguyễn Văn L1 chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.10. Ông Trương Thuận L2 chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm (ngày 07/5/2018), ngày 24/5/2018 ông Cao Thuận P1 nhận được bản án sơ thẩm và có đơn kháng cáo ngày 01/6/2018 với nội dung:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt coi như từ bỏ việc khởi kiện, Tòa sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nhưng không thay đổi địa vị tố tụng của nguyên đơn vẫn tuyên án: Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Thanh P2 đối với ông Cao Thuận P1 là trái với quy định tại khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Đối với hợp đồng thuê mặt bằng ngày 16/7/2015, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông thanh toán số tiền 1.900.000.000 tỷ đồng là không đúng vì hợp đồng trên bị vô hiệu, bởi các lý do sau:

Việc thuê quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013) ký hợp đồng thuê mặt bằng từ ngày 16/7/2015 nhưng cho đến ngày 28/8/2015 ông Phùng Thanh P2 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy ông Phùng Thanh P2 không có quyền cho thuê đất. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Phùng Thanh P2, cá nhân ông Phùng Thanh P2 đứng tên trong hợp đồng cho thuê mặt bằng là không đầy đủ. Đề nghị Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện B xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã nêu trong đơn. Đồng thời bổ sung kháng cáo yêu cầu xem xét

làm rõ giấy ủy quyền do ông Phùng Thanh P2 đã lập đối với ông Nguyễn Hoài N tham gia tố tụng tại Tòa án sau khi ông Phùng Thanh P2 có bổ sung yêu cầu phản tố và xem xét làm rõ phần diện tích nhà xưởng, mặt bằng có tranh chấp khi đo đạc lại có sai số so với diện tích chuyển nhượng để bảo đảm cho việc thi hành án sau này. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn cho rằng: Tòa sơ thẩm đã giải quyết đúng vụ án; Kháng cáo của ông Cao Thuận P1 là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại thời điểm hiện tại thời hạn của hợp đồng thuê mặt bằng đã kết thúc; để tạo sự thuận lợi cho nguyên đơn trong việc thi hành bản án, ông Phùng Thanh P2, bà Lương Minh H chỉ yêu cầu ông Cao Thuận P1 trả lại phần diện tích mặt bằng đã thuê và không yêu cầu ông Cao Thuận P1 phải trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu như bản án sơ thẩm đã giải quyết là 1.900.000.000 đồng. Đề nghị Tòa phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn buộc nguyên đơn, những cá nhân và đơn vị có liên quan phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, máy móc tồn tại trên đất trả lại diện tích mặt bằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm có nên: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thuận P1, giữ nguyên quyết định của bản án về nội dung giải quyết vụ án. Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn không yêu cầu ông Cao Thuận P1 phải trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 1.900.000.000 đồng. Do thời hạn thuê hợp đồng đã kết thúc, buộc ông Cao Thuận P1 và những đơn vị, cá nhân đang sản xuất kinh doanh trên đất thuê phải trả lại phần diện tích mặt bằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phùng Thanh P2, bà Lương Minh H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thuận P1 được làm trong thời hạn luật định (đối với trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa), nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Cao Thuận P1 là nguyên đơn trong vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2016 và bổ sung yêu cầu khởi kiện ghi ngày 15/11/2016 ông Cao Thuận P1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Phùng Thanh P2 tại Phòng công chứng Nhà nước B (theo bản hợp đồng công chứng số 14452 ngày 10/7/2015) bị vô hiệu vì thực chất không có việc chuyển nhượng xảy ra, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm bảo đảm xác nhận khoản nợ vay; đồng thời buộc bị đơn ông Phùng Thanh P2 phải trả lại số tiền 340.000.000 đồng do ông này đã nhận tiền theo hợp đồng cho thuê mặt bằng trái quy định của pháp luật về đất đai không có giá trị pháp lý, phải hủy bỏ.

Theo giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/9/2016 (vào sổ công chứng số 012737 quyển số 01 TP/CC-SCC/UQ) thì ông Cao Thuận P1 đã ủy quyền cho ông Lê Bá T, sinh năm 1993 tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách đại diện hợp pháp cho nguyên đơn. Theo nội dung ủy quyền thì: “Trong phạm vi ủy quyền ông Lê Bá T được nhận bản chính các giấy tờ, tự quyết định những vấn đề liên quan trong quá trình tham gia tố tụng, giải quyết yêu cầu của ông Cao Thuận P1”.

Quá trình giải quyết vụ việc tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập, tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án đến ông Lê Bá T để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 26/3/2018 và lúc 14 giờ 00 phút ngày 26/4/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều vắng mặt không lý do. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định và đã đảm bảo về quyền lợi tố tụng của nguyên đơn khi vắng mặt tại phiên tòa. Kháng cáo của ông Cao Thuận P1 cho rằng: Tòa sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nhưng không thay đổi địa vị tố tụng của những bên có liên quan trong vụ án như quy định tại khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự đã gây bất lợi cho quyền lợi của ông. Về nội dung kháng cáo này, như đã phân tích phần trên, khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự chỉ quy định đối với trường hợp nguyên đơn đã tự rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện trước khi mở phiên tòa, việc thay đổi địa vị tố tụng cần phải thực hiện để phù hợp với nội dung tranh chấp. Trong trường hợp cụ thể này, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt thì Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tiếp tục giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, không nhất thiết phải thay đổi ngay địa vị tố tụng và tiến trình này không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như trình bày kháng cáo của ông Cao Thuận P1. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về nội dung như đã nêu phần trên không được chấp nhận.

[2] Quá trình giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thuận P1 thì vào ngày 15/4/2016 bị đơn ông Phùng Thanh P2 có đơn phản tố và ngày 16/11/2017 có bổ sung yêu cầu phản tố với các nội dung như sau:

1/ Thanh lý và chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đã được xác lập giữa ông Cao Thuận P1 và ông Phùng Thanh P2 ngày 16/7/2015.

2/ Ông Cao Thuận P1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên đất nhận thuê để trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005 xã T; địa chỉ số B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2.

3/ Ông Cao Thuận P1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 tiền thuê mặt bằng còn thiếu với số tiền là 1.900.000.000 đồng.

4/ Ông Nguyễn Văn L1, ông Trương Thuận L2 thuộc hai Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, máy móc, vật liệu tồn tại trên đất trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 2.491,5m² thuộc thửa 63, tờ bản đồ 09/BĐĐC/2005 xã T; địa chỉ số B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2.

Theo các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và được thu thập có trong hồ sơ vụ án. Thấy rằng: Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng và trong quá trình sử dụng. Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 19/10/2016); người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Văn L1 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K (đăng ký thay đổi lần đầu ngày 27/10/2016); người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Minh N (sau đó thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Trương Thuận L2). Địa chỉ, trụ sở chính của hai công ty đều đặt tại số B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (cho đến tháng 02/2017 chưa đăng ký giải thể). Quá trình giải quyết vụ án theo yêu cầu phản tố của bị đơn; mặc dù giữa ông Phùng Thanh Phong với hai Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K không xác lập giao dịch dân sự nhưng hoạt động của hai công ty này sau khi được cấp phép lại đóng trên phần diện tích đất mà ông Cao Thuận P1 đã nhận thuê của ông Phùng Thanh P2 từ ngày 16/7/2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại

Vận tải K cùng người đại diện theo pháp luật của mỗi công ty tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp với quy định chung. Trình bày tại phiên tòa phúc thẩm; mặc dù không có yêu cầu kháng cáo nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Thuận P1; đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L1; của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại vận tải K (là các chủ thể không có quyền lợi đối lập) có đề cập đến nội dung này và cho rằng: Tòa sơ thẩm đưa các công ty và cá nhân ông Nguyễn Văn L1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng vì giữa các công ty, bản thân ông L1 với ông Phùng Thanh P2 không có giao dịch dân sự; ông L không biết ông Phùng Thanh P2 là ai. Như đã phân tích và nhận định phần trên; khi đang nhận thuê phần đất của ông Phùng Thanh P1, vào tháng 10/2016 ông Cao Thuận Phong lại tự ý cho hai công ty khác đặt trụ sở chính và hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa chỉ số B19/395T N, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà không thông báo cho ông Phùng Thanh P2 biết. Tòa sơ thẩm đưa hai công ty cùng người đại diện theo pháp luật của mỗi công ty tham gia tố tụng trong vụ án để cùng liên đới trách nhiệm với ông Cao Thuận P1 trong việc di dời, trả lại hiện trạng mặt bằng đã nhận thuê sau khi có quyết định của Tòa án là cần thiết. Nếu sau này có tranh chấp phát sinh giữa ông Cao Thuận P1 với đại diện theo pháp luật của các công ty trên thì sẽ được tách ra để giải quyết trong vụ án khác.

Nội dung kháng cáo tiếp theo, ông Cao Thuận P1 cho rằng: ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/7/2015 thì đến ngày 16/7/2015 ông Phùng Thanh P2 đã ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với ông. Lúc này, ông Phùng Thanh P2 chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền ký hợp đồng cho thuê đất, hành vi này của bị đơn đã vi phạm quy định tại Điều 703 Bộ luật Dân sự (năm 2005) và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Hơn nữa, việc ký hợp đồng thuê mặt bằng chỉ có hai cá nhân ông P1 thực hiện, không có sự tham gia ký kết của hai người vợ như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước đó nên giao dịch dân sự này phải bị vô hiệu. Vì những lý do này ông Cao Thuận P1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết tại Phòng công chứng Nhà nước Bngày 10/7/2015 thì tại tiết c, điểm 3, điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng có ghi: “Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết và ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này”. Như vậy, sau ngày 10/7/2015 việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông Phùng Thanh P2 với ông Cao Thuận P1 xuất phát từ sự tự nguyện và thỏa thuận của mỗi bên; điều này hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 2005 là: “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên; theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho

bên thuê sử dụng trong một thời hạn còn bên thuê phải sử dụng đúng mục đích, trả tiền thuê và phải trả lại đất khi hết thời hạn thuê theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”.

Trên thực tế, sau khi ký hợp đồng công chứng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì quyền và nghĩa vụ về tài sản giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã được xác lập; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng chỉ còn là vấn đề thủ tục. Nhận thức được việc này nên sau khi lập biên bản thanh lý công nợ vào ngày 16/7/2015 ông Cao Thuận P1 đã thỏa thuận ký tên trong hợp đồng thuê mặt bằng với ông Phùng Thanh P2; đồng thời bản thân ông Cao Thuận P1 với tư cách người đứng thuê đã tự nguyện trả tiền thuê mặt bằng cho ông Phùng Thanh P2 từ thời điểm ký kết hợp đồng đến tháng hết 02/2016 (kể cả thời điểm trước và sau khi vợ chồng ông Phùng Thanh P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 8/2015) mà không hề có thắc mắc hoặc khiếu nại gì. Nay phát sinh tranh chấp, ông Cao Thuận P1 lại có ý kiến cho rằng hợp đồng thuê mặt bằng được ký giữa các bên trái quy định của pháp luật về đất đai vì ông Phùng Thanh P2 không có quyền cho thuê quyền sử dụng đất hoặc bị vô hiệu do thiếu thành phần tham gia ký kết hợp đồng là không đúng như ý chí ban đầu về sự thỏa thuận của ông. Với nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Thuận P1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại từ đầu về nội dung này.

Đơn kháng cáo của ông Cao Thuận P1 còn đề cập đến phần quyền lợi của ông trên phần diện tích đất nhận thuê chưa được cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: khi thụ lý, giải quyết vụ án theo yêu cầu phản tố của bị đơn; vào các ngày 24 và 28/11/2016 Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập các bên có liên quan đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã tham gia buổi làm việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005 xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh phần diện tích đất có tranh chấp 2.491,5m². Theo biên bản ghi nhận tại buổi làm việc thì người có yêu cầu là ông Phùng Thanh P2 có mặt; các ông Cao Thuận P1, ông Nguyễn Văn L1, ông Trương Thuận L2 được triệu tập nhưng vắng mặt không lý do.

Theo ghi nhận của Tòa án, vào các ngày 23/5/2016 và 08/6/2016 Tòa án nhân dân huyện B đã gửi giấy triệu tập ông Cao Thuận P1 với tư cách nguyên đơn đến trụ sở Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng cả hai lần triệu tập ông Cao Thuận P1 đều vắng mặt không lý do; Tòa án đã lập biên bản ghi nhận sự vắng mặt của đương sự (từ bút lục 317 đến 323).

Tòa án nhân dân huyện B triệu tập phiên tòa xét xử vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố của bị đơn hai lần nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Thuận P đều không đến tham dự phiên tòa sơ thẩm.

Với tiến trình tố tụng như đã nêu phần trên Tòa án nhân dân huyện B mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của pháp luật. Như đã phân tích phần trên, khi giải quyết tranh chấp có liên quan đến đất đai, tòa sơ thẩm đã thu thập chứng cứ là biên bản hòa giải tại địa phương về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; tổ chức phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại tòa án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng những lần triệu tập trên ông Cao Thuận P1 đều không tham dự. Như vậy, ông Cao Thuận P1 phải tự chịu hậu quả pháp lý về sự vắng mặt này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Thuận P1 bổ sung yêu cầu kháng cáo như đã được tóm lược phần đầu bản án phúc thẩm. Nhận thấy, việc bổ sung yêu cầu kháng cáo này của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là những yêu cầu mới, đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu khi thời hạn kháng cáo đã hết do đó không được chấp nhận.

Đến thời điểm xét xử phúc thẩm thời hạn của hợp đồng thuê mặt bằng ba (03) năm đã kết thúc. Vì hoàn cảnh thực tế của ông Cao Thuận P1 hiện tại có khó khăn và khó có khả năng trả khoản tiền thuê mặt bằng còn thiếu; bị đơn ông Phùng Thanh P2 cùng bà Lương Minh H tự nguyện rút lại yêu cầu đòi ông Cao Thuận P1 phải thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính từ tháng 03/2016 đến khi giải quyết sơ thẩm vụ án bằng 1.900.000.000 đồng. Xét đề nghị trên của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, đạo đức xã hội và có lợi cho ông Cao Thuận P1 nên được ghi nhận, cần sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Cao Thuận P1 vẫn phải nộp theo mức án phí cấp sơ thẩm đã giải quyết.

Khi giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các cá nhân gồm ông Nguyễn Văn L1, ông Trương Thuận L2 hiện tại là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch mỗi người 200.000 đồng là chưa phù hợp với quy định, cần phải sửa một phần quyết định của bản án về án phí sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Áp dụng Điều 305, khoản 2 Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

I. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thuận P1 làm trong thời hạn luật định được chấp nhận.

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Thuận P1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung; sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 07/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn cụ thể như sau:

1. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Thuận P1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P2 đối với ông Cao Thuận P1:

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 16/7/2015 giữa ông Cao Thuận P1 và ông Phùng Thanh P2.

Ông Cao Thuận P1 phải thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên phần đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 2.491,5m² tại địa chỉ: B19/395T N, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005, xã T, huyện B cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Thanh P2 đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K:

Buộc người đại diện theo pháp luật của mỗi công ty gồm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K phải thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, nhà xưởng, vật liệu, máy móc đang tồn tại trên phần đất, trả lại hiện trạng khu đất có diện tích 2.491,5m² tại địa chỉ: B19/395T N, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09/BĐĐC/2005, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Phùng Thanh P2 và bà Lương Minh H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Phùng Thanh P2, bà Lương Minh H không yêu cầu ông Cao Thuận P1 trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ tháng 03/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm bằng 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu).

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

Sung công quỹ Nhà nước số tiền 200.000 đồng (*hai trăm nghìn đồng*) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Cao Thuận P1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/03410 ngày 07/4/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

Sung công quỹ nhà nước số tiền 8.500.000 đồng (*tám triệu năm trăm nghìn đồng*) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Cao Thuận P1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021368 ngày 07/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả lại cho ông Phùng Thanh P2 số tiền 28.500.000 đồng (*hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng*) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phùng Thanh P2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0030810 ngày 16/11/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả lại cho ông Phùng Thanh P2 số tiền 5.500.000 đồng (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phùng Thanh P2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/03493 ngày 19/4/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

Hoàn trả lại cho ông Phùng Thanh P2 số tiền 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phùng Thanh P2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021485 ngày 22/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B.

Ông Cao Thuận P1 chịu 69.000.000 đồng (*sáu mươi chín triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T chịu 200.000 đồng (*hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Vận tải K phải chịu 200.000 đồng (*hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

IV. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Thuận P1 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2018/0005203 ngày 04/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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./.

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- TAND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- TAND h. Bình Chánh (1)
- VKSND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- VKSND Tp.HCM (1)
- Chi cục THADS h. Bình Chánh (1)
- Các đương sự (4)
- Lưu hồ sơ vụ án (4)

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Đỗ Giang