TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 160/2018/DS-PT
Ngày: 30 - 01 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê 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: Bà **Võ Thị Sang**

Các Thẩm phán: Ông **Bùi Liên Minh**
Bà **Nguyễn Thị Thoa**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lâm Hỷ Ngọc -** Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 24 và ngày 30 tháng 01 năm 2018, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 467/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 404/2017/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 379/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1.1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1938.

Cư trú: 30 đường L, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 958/39 đường Q, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Thanh H**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Cư trú: 958/39 đường Q, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng C ngày 29 tháng 12 năm 2016 tại Phòng Công chứng số D Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.**

Trụ sở chính: 62 Đường số A, Phường C, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1970 – Chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

Cư trú: 62/26 đường A, Phường E, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 339/15 đường S, Phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1. Ông **Đinh Quang T1**, sinh năm 1969.

Cư trú: 220 Đường số K, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 169 Đường số K, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3.2. Ông **Ngô Đình P**, sinh năm 1962.

Cư trú: 831 đường C, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông P: Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1970 (Có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng số B ngày 06 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3.3. Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Cư trú: 85/76 Đường số H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X; người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P là ông Trần Quang T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quang T1 và ông Ngô Đình P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị X có ông Đặng Thanh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/10/2008, bà Nguyễn Thị X và Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (gọi tắt là Công ty T) do ông Trần Quang T đại diện nay đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn P (gọi tắt là Công ty Minh P) có ký biên bản thỏa thuận về việc thuê quyền sử dụng đất. Phần đất cho thuê có diện tích 4.558 m^2, thuộc thửa đất số: 30, tờ bản đồ số C, xã H, hiện nay là số 505, đường Quốc Lộ A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê hàng năm là: 270.000.000 đồng/năm, trong hai năm đầu, đến năm thứ ba giá thuê sẽ xem xét lại cho phù hợp do hai bên thỏa thuận. Khi hết hạn 05 năm, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà X vẫn cho thuê mà không ký lại hợp đồng khác. Tiền thuê vẫn trả đủ 10.000.000 đồng/tháng từ năm 2008 đến tháng 3/2016. Từ tháng 4/2016 đến tháng 6/2016 giá thuê tăng lên là 80.000.000 đồng/tháng, từ tháng 7/2016 đến nay chưa trả tiền thuê. Nay ông H yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận ngày 18/10/2008 và buộc Công ty P phải trả lại mặt bằng và trả tiền thuê mặt bằng mỗi tháng 180.000.000 đồng tính từ tháng 7/2016 đến nay là 14 tháng, thành tiền là 2.520.000.000 đồng. Riêng tiền san lấp mặt bằng bà X không đồng ý bồi thường vì khi san lấp không có sự đồng ý của bà X.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có ông Trần Quang T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông T xác nhận ngày 18/10/2008 Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (nay đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn P) có ký biên bản thỏa thuận thuê đất đúng như bà X trình bày. Do là đất nông nghiệp nên giá thỏa thuận thuê đất là 10.000.000 đồng/tháng. Cuối năm 2015 do nhu cầu mở rộng kinh doanh nên ông đã bỏ số tiền là 1.800.000.000 đồng để san lấp mặt bằng. Tiền thuê đất ông đã thanh toán đủ cho bà X đến hết tháng 6/2016 (tháng 4, 5, 6/2016 tiền thuê đất tăng lên 80.000.000 đồng/tháng). Nhưng do bà X đưa ra giá thuê quá cao nên bên thuê không trả tiền thuê từ tháng 7/2016 đến nay. Nay ông yêu cầu được thuê thêm với thời gian là 03 năm, tiền san lấp mặt bằng sẽ khấu trừ hết trong thời gian thuê bà X không phải trả lại, riêng tiền thuê ông đồng ý trả mỗi tháng 80.000.000 đồng. Nếu bà X không cho thuê đất nữa thì phải trả lại tiền san lấp mặt bằng là 1.800.000.000 đồng, số tiền thuê còn thiếu do tranh chấp không kinh doanh được nên ông đồng ý trả mỗi tháng là 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Đình P trình bày: Ông và ông Đinh Quang T1, Công ty P do ông Trần Quang T đại diện cùng thuê đất của bà X tại số 505, đường Quốc Lộ A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiền thuê trước đây là 10.000.000 đồng/tháng, nhưng sau khi san lấp mặt bằng xong thì tiền thuê tăng lên 80.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê đất thanh toán đủ cho bà X đến hết tháng 6/2016 (tháng 4, 5, 6/2016 tiền thuê đất 80.000.000 đồng/tháng). Trong số tiền thuê đất 80.000.000 đồng trả cho bà X thì ông chịu 50.000.000 đồng, ông T và ông T1 mỗi người chịu 15.000.000 đồng. Nay ông muốn tiếp tục thuê thêm thời gian 03 năm nữa với giá thuê 80.000.000 đồng/tháng, tiền san lấp mặt bằng khấu hao hết trong 03 năm bà X không phải trả lại. Nếu bà X không tiếp tục cho thuê đất nữa thì bà X phải trả lại tiền san lấp mặt bằng là 1.800.000.000 đồng. Riêng tiền thuê còn thiếu từ tháng 7/2016 đến nay ông đồng ý trả mỗi tháng 10.000.000 đồng.

Ông Đinh Quang T1 trình bày: Ông thống nhất ý kiến của ông T và ông P.

Ông Lê Văn H: Ông H xác nhận ngày 12/9/2015 ông và Công ty P có ký hợp đồng giao khoán san lấp mặt bằng tại số 505, đường Quốc Lộ A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá công và vật tư san lấp tổng cộng là: 1.385.000.000 đồng, thời gian thi công và hoàn thành trong 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ông đã san lấp mặt bằng xong và đã nhận đủ số tiền 1.380.000.000 đồng vào ngày 21/5/2016. Nay ông không tranh chấp hay khiếu nại gì, vì bận công việc làm ăn ông H xin vắng mặt không tham gia.

Tại bản án lao động sơ thẩm số 404/2017/LĐ-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 227, 233, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 122, 127, 128, 137, 703, 704, 705 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 128 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2008 và một phần yêu cầu đòi tiền thuê đất của bà Nguyễn Thị X.

Hủy biên bản thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2008 giữa bà Nguyễn Thị X và Công ty TNHH T (nay là Công ty TNHH P).

Buộc Công ty TNHH P, ông Đinh Quang T, ông Ngô Đình P phải thu dọn đồ đạc để giao trả mặt bằng có diện tích 4.558m^2, thuộc thửa đất số: 30, tờ bản đồ số: 3, phường H (nay là số 505, đường Quốc Lộ A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị X ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị X tiền thuê đất từ tháng 7/2016 đến ngày 30/8/2017 là 14 tháng thành tiền là 1.120.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị X có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu Công ty TNHH P không thực hiện thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty TNHH P còn phải chịu thêm tiền lãi được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn theo quy định tại khoản 1 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Đối với yêu cầu phản tố tranh chấp số tiền 1.800.000.000 đồng bỏ ra san lấp mặt bằng của ông Ngô Đình P, ông Đinh Quang T1 và ông Trần Quang T do không nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 9 năm 2017, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 11 tháng 9 năm 2017, bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có ông Trần Quang T là người đại diện theo pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Quang T1, ông Ngô Đình P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X có ông Đặng Thanh H là người đại diện theo ủy quyền xin rút toàn bộ kháng cáo yêu cầu bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn P phải trả tiền thuê đất theo giá 180.000.000 đồng/tháng, đồng ý với giá cho thuê

đất là 80.000.000 đồng/tháng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P có ông Trần Quang T là người đại diện theo pháp luật xác định ông T kháng cáo với tư cách là đại diện bị đơn; ông Đinh Quang T1, ông Ngô Đình P kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo cho rằng bà X lập Biên bản thỏa thuận ngày 18/10/2008 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T thuê đất nhưng thực tế là ông Trần Quang T, ông Đinh Quang T1 và ông Ngô Đình P sử dụng đất và trả tiền thuê đất cho đến nay. Công ty P không thuê đất cũng không sử dụng đất của bà X. Bản án sơ thẩm buộc Công ty P phải trả cho bà X tiền thuê đất từ tháng 7/2016 đến ngày 30/8/2017 với số tiền là 1.120.000.000 đồng là không đúng, gây thiệt hại cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Quang T1, ông Ngô Đình P có ông Trần Quang T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T1 và ông P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm tính tiền thuê đất là 80.000.000 đồng/tháng và buộc Công ty P phải trả cho bà X tiền thuê đất từ tháng 7/2016 đến ngày 30/8/2017 với số tiền là 1.120.000.000 đồng là không đúng. Vì thực tế ông T, ông T1 và ông P là người trực tiếp sử dụng mặt bằng và trả tiền thuê cho bà X từ trước đến nay nên phải tiếp tục trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà X. Theo giá thuê trước đây là 10.000.000 đồng/tháng, hàng tháng ba người hùn tiền lại để trả tiền thuê đất, do nhu cầu mở rộng kinh doanh nên tháng 4/2016 các ông T, ông T1 và ông P đã bỏ tiền ra san lấp mặt bằng để sử dụng, chi phí san lấp và mua sắm trang thiết bị là 1.800.000.000 đồng, nay buộc bàn giao mặt bằng mà không thanh toán lại tiền san lấp là gây thiệt hại cho bên thuê. Về tiền thuê đất các bên có thỏa thuận bằng lời nói với nhau là khi san lấp mặt bằng xong sẽ tiếp tục thuê 03 năm, giá thuê sẽ tăng là 80.000.000 đồng/tháng, tiền thuê sẽ khấu trừ vào tiền san lấp mặt bằng cho đến hết, nên các ông đã tạm đưa trước 240.000.000 đồng. Nhưng sau khi san lấp xong bà X đưa ra giá thuê quá cao nên bên thuê không trả tiền thuê từ tháng 7/2016 đến nay. Nay bà X không đồng ý cho thuê mà lấy lại mặt bằng thì bên thuê chỉ đồng ý trả 10.000.000 đồng/tháng, tính từ tháng 4/2016 và trừ vào số tiền 240.000.000 đồng đã tạm đưa cho bà X. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Ông Lê Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng ông H vẫn vắng mặt không lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, chủ tọa phiên tòa, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tại biên bản thỏa thuận ngày 18/10/2008 thể hiện bên thuê quyền sử dụng đất là Công ty Trách nhiệm hữu hạn T, nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh ai là bị đơn trong vụ án mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của các đương sự xác định Công ty Trách nhiệm hữu hạn T nay thay đổi là Công ty Trách nhiệm hữu hạn P để buộc Công ty P trả lại quyền sử dụng đất và tiền thuê đất là vi phạm tố tụng ảnh hưởng đến quyền lợi Công ty P. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Quang T1, ông Ngô Đình P. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 404/2017/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X; bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Quang T1 và ông Ngô Đình P trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Xét, đơn kháng cáo đề ngày 11/9/2017 thể hiện ông Đinh Quang T1, ông Ngô Đình P và ông Trần Quang T kháng cáo với tư cách bị đơn là chưa chính xác, lẽ ra cấp sơ thẩm phải làm rõ tư cách kháng cáo của từng người và hướng dẫn các đương sự làm lại đơn kháng cáo theo quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tại cấp sơ thẩm ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục số 73, 74, 75) thể hiện phiên họp bắt đầu vào lúc 09 giờ 30 ngày 30/12/2016 nhưng kết thúc vào lúc 16 giờ 40 phút ngày 19/5/2016, là không thống nhất về thời gian là sai phạm nghiêm trọng, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

Ông Lê Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng ông H vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt ông H.

[3]. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo cho rằng Công ty P không thuê đất đồng thời cũng không sử dụng đất của bà X nhưng Bản án sơ thẩm buộc Công ty P phải trả tiền thuê đất cho bà X từ tháng 7/2016 đến ngày 30/8/2017 với số tiền

1.120.000.000 đồng là không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 18/10/2008 thể hiện bà Nguyễn Thị X cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T thuê quyền sử dụng đất có diện tích là 4558 m^2, thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ số C, tập đoàn B, ấp C xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ 505, khu phố C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Mục đích thuê: Xây dựng kho bãi để chứa hàng và kinh doanh thương mại. Thời gian thuê là 05 năm, giá thuê hàng năm là hai trăm bảy mươi triệu đồng trong hai năm đầu, đến năm thứ ba giá thuê sẽ được xem xét lại cho phù hợp do hai bên tự thỏa thuận. Hiện nay bà Nguyễn Thị X đang làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa thể san lấp mặt bằng được, do đó trước mắt bà Nguyễn Thị X sẽ bàn giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P toàn bộ mặt tiền của khu đất để Công ty sửa chữa, xây dựng văn phòng giao dịch, mỗi tháng Công ty trả cho bà Nguyễn Thị X là mười triệu đồng. Khi nào xong giấy tờ thì sẽ ký hợp đồng chính thức. Đến nay bà X không ký thêm hợp đồng cho thuê nào khác.

Căn cứ vào Công văn số 8643/ĐKKD-VTLT ngày 30/11/2017 của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh xác định Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn P là hai doanh nghiệp khác nhau vẫn đang còn hoạt động và chưa giải thể. Như vậy, Tòa án ấp sơ thẩm không xác minh làm rõ xem Công ty T còn hoạt động không hay đã sát nhập hoặc giải thể mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của các đương sự để xác định Công ty T nay thay đổi là Công ty P và buộc Công ty P trả lại quyền sử dụng đất và tiền thuê đất cho bà X là không có căn cứ.

Tại bản tự khai ngày 17/02/2017 (Bút lục số 71, 72), Biên bản hòa giải ngày 10/3/2017 (Bút lục số 77) của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1 và ông P đều trình bày là ba anh em gồm T, T1, P là người thuê mặt bằng của bà X. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/8/2017 (Bút lục số 87) ông T xác nhận ông và ông T1, ông P là người thuê đất và quản lý sử dụng đất của bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đại diện cho nguyên đơn trình bày: Bà X cho Công ty T thuê quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông T, ông T1 và ông P là người trực tiếp sử dụng, trả tiền thuê đất và đã bỏ tiền ra san lấp quyền sử dụng đất của bà X. Hiện nay ông T, ông T1 và ông P là người đang quản lý và sử dụng phần đất đang trang chấp. Trên đất thấy có để bảng hiệu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P và Công ty T đang hoạt động.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác nhận ông Trần Quang T, ông Đinh Quang T1 và ông Ngô Đình P là người trực tiếp quản lý, sử dụng, trả tiền thuê đất và cùng bỏ tiền ra để san lấp mặt bằng của bà X, đồng thời trên quyền sử dụng đất hiện nay có Công ty T đang hoạt động, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ hiện nay ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng

đất của bà X là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cũng như cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Quang T vào tham gia vụ kiện để từ đó xác định quyền và nghĩa vụ của họ liên quan đến phần đất tranh chấp, là đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, cũng như quyền tham gia tố tụng hai cấp xét xử của đương sự.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa thực hiện thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những vấn đề trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 404/2017/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì vậy, cấp phúc thẩm không xem xét nội dung vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị X; bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Quang T1, ông Ngô Đình P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 404/2017/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa:

1.1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1938.

Cư trú: 30 đường L, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 958/39 đường Q, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Thanh H**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Cư trú: 958/39 đường Q, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng C ngày 29 tháng 12 năm 2016 tại Phòng Công chứng số D Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.**

Trụ sở chính: 62 Đường số A, Phường C, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1970 – Chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

Cư trú: 62/26 đường A, Phường E, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 339/15 đường S, Phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1. Ông **Đinh Quang T1**, sinh năm 1969.

Cư trú: 220 Đường số K, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 169 Đường số K, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3.2. Ông **Ngô Đình P**, sinh năm 1962.

Cư trú: 831 đường C, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông P: Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1970 (Có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng số B ngày 06 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3.3. Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Cư trú: 85/76 Đường số H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng cho bà Nguyễn Thị X theo Biên lai thu số A ngày 13 tháng 9 năm 2017; cho ông Trần Quang T theo Biên lai thu số B ngày 11 tháng 9 năm 2017; cho ông Đinh Quang T1 theo Biên lai thu số C ngày 11 tháng 9 năm 2017 và cho ông Ngô Đình P theo Biên lai thu số D ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T;
- Đương sự;
- Lưu (T25).

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

Võ Thị Sang