

Bản án số: 824/2020/DS-PT
Ngày: 31/8/2020
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và
yêu cầu bồi thường thiệt hại
về tài sản”.

**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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan
Văn Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 330/TLPT-
DS ngày 08/6/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 24/4/2020, của Tòa án
nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3683/2020/QĐ-PT ngày
23/7/2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông Hồ Văn S, sinh năm 1931 (có mặt).

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: 42 Đường B, khóm C, phường D, Thành phố
E, tỉnh An Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số 105A Đường F, Khu phố 1, phường G, Quận A, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trịnh Vĩnh
P - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn H (có mặt).

Bị đơn: Ông Đặng Thanh P, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 197/5 Đường F, Khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoàng N, sinh năm 1990 (vắng mặt lúc
tuyên án).

Địa chỉ: Chung cư I, Đường J, Phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 003639 ngày 30/5/2019 tại Văn phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mua bán nợ VTT.

Trụ sở: Số 71/33 Đường N, Phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoàng N, sinh năm 1990 (vắng mặt lúc tuyên án).

Địa chỉ: Chung cư I, Đường J, Phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 08/UQ.VTT.19 ngày 04/9/2019).

2. Bà Phan Thị V, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).

3. Ông Hồ Đình T1, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

4. Ông Hồ Đình T2, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 105A Đường F, Khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Triệu Thị V, sinh năm 1959 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 197/5 Đường F, Khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn phản tố ngày 03/4/2018; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2019; các ý kiến và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hồ Văn S trình bày:

Năm 1977, ông có thuê mặt bằng là khu đất vườn diện tích khoảng 1.636m² tại địa chỉ số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đặng Thanh P để kinh doanh, sửa chữa thiết bị thi công công trường. Khi đó mặt bằng rất hoang sơ, cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện. Ông đã bỏ công sức và tiền của để cải tạo xây dựng nhà ở, lán trại để chứa thiết bị cơ giới. Sau đó, ông có yêu cầu ông P làm hợp đồng thuê mặt bằng để ông làm thủ tục kinh doanh, ông P trả lời “...*Đất chưa có sổ đỏ nên phường không xác nhận...*”, ông có hỏi thời gian thuê được bao lâu thì ông P nói khi nào Nhà nước giải tỏa thì dọn đi. Ông và ông P có ký “*Hợp đồng mặt bằng*” không đề ngày, tháng, năm với các điều khoản cơ bản: Điều 1: “*Bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ phần diện tích trên khuôn viên khu đất diện tích 1.636m² đất vườn tại địa chỉ số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh*”. Điều 2: “*Thời hạn thuê 05 năm...*”. Điều 5: Cam kết chung: “*Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày bên A nhận tiền cọc và bàn giao mặt bằng cho bên B và có chứng thực địa phương, nếu chưa có chứng thực địa phương hợp đồng hoàn toàn không có giá trị*”. Chi phí thuê mặt bằng từ 2.000.000 đồng lên 4.000.000 đồng lên 8.000.000 đồng và hiện nay là 15.000.000 đồng/tháng. Vì đất không hợp lệ, không làm hợp đồng thuê, không kinh doanh được, tài chính không còn nên mới

đây ông có cho một người đến thuê bán kệ nhựa, diện tích khoảng 30m² và có báo cho ông P.

Việc ông P không chứng thực hợp đồng thuê mặt bằng, không ghi ngày, tháng, năm là cố tình. Vì năm 2003, Nhà nước đã thực hiện thu hồi, giải tỏa mặt bằng ông đang thuê, ông P đã nhận đủ tiền đền bù, giải tỏa ngày 23/07/2003 đối với mặt bằng này, nhưng cố tình lừa dối và trốn tránh nghĩa vụ thực hiện hợp đồng với ông. Phần đất bị giải tỏa của ông P đã trở thành tài sản thuộc quyền sở hữu Nhà nước, nhưng từ năm 2003 cho đến nay ông P vẫn cố tình không thông báo cho ông biết, vẫn tiếp tục thu tiền thuê mặt bằng của ông, đây là hành vi trái pháp luật hình sự nghiêm trọng. Do tình hình quá khó khăn, thiết bị kinh doanh to lớn, khó di chuyển, tốn kém, nên ông xin thuê thêm 02 năm để có điều kiện thuê mặt bằng mới và di chuyển nhưng ông P không đồng ý và cho người khác thuê. Ông có yêu cầu phản tố: Được tiếp tục thuê mặt bằng để kinh doanh, nếu không cho thuê tiếp thì phải bồi thường các khoản chi phí sau: Cải tạo, bồi đắp mặt bằng 200.000.000 đồng. Xây dựng tường rào xung quanh 50.000.000 đồng. Xây dựng, lắp ráp, sửa chữa nhà 200.000.000 đồng. Tháo dỡ nhà kho, di dời trang thiết bị đi nơi khác 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 750.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/07/2019: Ông yêu cầu ông P phải có trách nhiệm bồi thường hợp điều khiển bằng điện tử của hai máy cầu GOTTWALD trị giá 200.000.000 đồng; 04 cái mô tơ phát điện loại 400 kg trị giá 200.000.000 đồng. Các thiết bị vật dụng khác như máy, phụ tùng trị giá 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng. Vì ông P cho Công ty Mua bán nợ VTT thuê đất bất hợp pháp và Công ty đã san lấp, xây dựng công trình, gây hư hỏng tài sản, trang thiết bị của ông nên ông P phải có trách nhiệm bồi thường. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 28/06/2019, ngày 25/09/2019: Ông S yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết, hết thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2023. Trường hợp phải trả lại mặt bằng, ông P phải bồi thường cho ông 750.000.000 đồng. Công ty Mua bán nợ VTT bồi thường 500.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S đồng ý nhận tiền hỗ trợ 300.000.000 đồng của ông P để di dời tài sản trên bất động sản số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng yêu cầu cho thời gian di dời là 01 năm.

Hiện nay ông cùng vợ con đã đi khỏi đất thuê của ông P và đến nơi khác sinh sống, thời điểm rời khỏi mặt bằng ngày 15/09/2019, tài sản theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vẫn còn trên đất thuê. Nguyên nhân ông phải rời khỏi mặt bằng là do có 02 người đàn ông tự xưng là người của Công ty Mua bán nợ VTT đến khủng bố tinh thần, bóp cổ, đe dọa nói “*nếu ông tiếp tục ở đây thì phải lên bàn thờ ở*”. Vì áp lực lo ngại nguy hiểm đến tính mạng, ông cùng gia đình phải rời đi trong đêm để đảm bảo an toàn. Ông có điện thoại trình báo Công an phường G, Quận A, tuy nhiên Công an phường không giải quyết. Ông xác nhận thời điểm xây 02 căn nhà cấp 4 là năm 1991, không có giấy phép. Đối với các tài sản hư hỏng mà ông yêu cầu bồi thường tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/07/2019, do các thiết bị này đã mua từ lâu, không còn lưu giữ hóa đơn, chứng

từ khi mua nên ông không thể cung cấp cho Tòa án. Về tiền thuê mặt bằng mỗi tháng ông đều trả cho ông P 15.000.000 đồng, đến tháng 4/2019 khi ông Đặng Thanh P cho Công ty Mua bán nợ VTT thuê đất thì ông P không nhận tiền thuê của ông, mặc dù ông vẫn có trả.

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2017; các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn ông Đặng Thanh P và người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Hoàng N trình bày:

Giữa ông Đặng Thanh P và ông Hồ Văn S có ký hợp đồng thuê diện tích đất 1.500m² thời hạn 02 năm (Từ ngày 01/05/2014 đến ngày 01/05/2016), giá 15.000.000 đồng/tháng. Hết hạn hợp đồng, ông Hồ Văn S không trả lại đất thuê và còn nợ tiền thuê đất 11 tháng (tính đến tháng 10/2017), tổng cộng là 165.000.000 đồng. Ông P có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường G, Quận A để giải quyết nhưng không thành, nên khởi kiện yêu cầu ông Hồ Văn S trả lại mặt bằng số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và tiền thuê mặt bằng còn thiếu. Đến ngày 20/04/2018, ông P rút đơn khởi kiện. Ngày 04/05/2018, Tòa án nhân dân Quận A ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh P. Ngày 03/4/2018, ông Hồ Văn S có đơn yêu cầu phản tố, nên ngày 04/05/2018 Tòa án nhân dân Quận A đã ban hành thông báo thay đổi địa vị tố tụng nguyên đơn là ông Hồ Văn S và bị đơn là ông Đặng Thanh P.

Ông S yêu cầu bồi thường 750.000.000 đồng, ông P không đồng ý vì không có cơ sở, không đưa được ra chứng cứ gì chứng minh cho các yêu cầu của mình. Mặt bằng cho ông S thuê, là do ông P san lấp. Ông P không trực tiếp hoặc gián tiếp tác động vào các vật dụng của ông S, liệt kê các vật dụng, tài sản bị thiệt hại và giá trị thiệt hại theo đơn khởi kiện bổ sung là không có căn cứ, không xác định rõ tài sản, không có chứng cứ, không có văn bản định giá. Ông P đã nhiều lần không đồng ý cho ông S tiếp tục thuê đất tại 105A, đường F, khu phố 1, phường G và yêu cầu ông S trả lại. Vì vậy, ông Đặng Thanh P không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông S. Ông P không nhận bất cứ số tiền thuê nào từ ông S kể từ khi xảy ra tranh chấp (khoảng tháng 11/2017). Đối với tiền thuê đất ông Đặng Thanh P không có yêu cầu trong vụ án này, ông P chỉ yêu cầu lấy lại mặt bằng. Vì hợp đồng ký kết giữa ông với ông S chưa được chính quyền địa phương chứng thực, nên hoàn toàn không có giá trị pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông P không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông S; không đồng ý tiếp tục cho thuê bất động sản tại 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A; không đồng ý bồi thường, không công nhận “*Hợp đồng mặt bằng*” không đề ngày, tháng, năm. Ông P đồng ý hỗ trợ 300.000.000 đồng cho ông Hồ Văn S để di dời tài sản, nhưng với điều kiện là ông Hồ Văn S phải di dời trong thời gian là 15 ngày, nhưng ông S không đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mua bán nợ VTT (gọi tắt Công ty VTT) và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông

Hồ Văn S, vì Công ty VTT thuê đất của ông Đặng Thanh P là hợp pháp, ông P chịu trách nhiệm giải quyết các tranh chấp liên quan đến ông S. Công ty VTT không tác động đến phần đất mà ông S đang sử dụng, nên không liên quan đến những thiệt hại mà ông S yêu cầu tòa án giải quyết. Công ty VTT xác nhận hiện nay đang thuê mặt bằng của ông P và khẳng định không tác động đến bất cứ tài sản, thiết bị nào của ông S, cũng như không có hành vi nào đe dọa đến tính mạng, sức khỏe của ông S và gia đình. Đối với yêu cầu bồi thường 500.000.000 đồng và trả lại phần diện tích đất đang thuê, Công ty VTT không đồng ý. Vì Công ty VTT thuê đất của ông P, nếu có xảy ra thiệt hại, đề nghị ông S liên hệ với ông P, Công ty không liên quan. Đề nghị Tòa án cho Công ty VTT vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị V trình bày: Tại bản tự khai ngày 12/12/2017, bà xác nhận mặt bằng số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của vợ chồng bà. Bà có cùng ý kiến với chồng bà là ông Đặng Thanh P và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị V; ông Hồ Đình T2, ông Hồ Đình T1 trình bày: Thống nhất ý kiến với ông Hồ Văn S và không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 24/4/2020, của Tòa án nhân dân Quận A đã áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 điểm a Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; Điều 186; khoản 2 điểm d Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 703 Bộ luật dân sự 2005; Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

1. Tuyên bố “*Hợp đồng bằng lời nói*” từ năm 1977 đến trước ngày 01/05/2014; “*Hợp đồng kinh tế*” ngày 01/05/2014; “*Hợp đồng mặt bằng*” không đề ngày, tháng, năm thỏa thuận thuê bất động sản số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Thanh P và ông Hồ Văn S là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Hồ Văn S trả lại bất động sản số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Thanh P.

1.2. Buộc ông Hồ Văn S di dời:

- Căn nhà cấp 4 thứ nhất (Từ cổng rào - cổng chính vào), có chiều ngang khoảng 04m, dài khoảng 25m, nhà xây tường gạch, mái lá, nền lát gạch bông, nhà được xây dựng từ năm 1999 (theo lời khai của ông Hồ Văn S), ra khỏi bất động sản số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn nhà cấp 4 thứ hai, có chiều ngang khoảng 04m, dài khoảng 25m, tường gạch, mái tôn, nhà được xây dựng từ năm 1999 (theo lời khai của ông Hồ Văn S), ra khỏi bất động sản số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 01 phụ tùng thiết bị xe đã qua sử dụng; 01 xe cầu đã qua sử dụng; 02 tề 80 tấn, 01 máy tiện; 01 xe ô tô cũ biển số 29L.4357; 01 xe ô tô cũ biển số 52N.9794; 03 xe ô tô cũ không rõ biển số; 02 thùng nhà lưu động, chiều ngang 2.2m, chiều dài 8m, ra khỏi bất động sản số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S được tiếp tục thuê bất động sản số 105A, Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S buộc ông Đặng Thanh P phải bồi thường cho ông Hồ Văn S 750.000.000 (*Bảy trăm năm mươi triệu*) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mua bán nợ VTT phải bồi thường cho ông Hồ Văn S 500.000.000 (*Năm trăm triệu*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về tiền chi phí tố tụng; quyền kháng cáo; nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án dân sự.

Theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 65/2020/QĐ-SCBS ngày 08/5/2020, của Tòa án nhân dân Quận A đã sửa chữa địa chỉ về mặt bằng các bên đang tranh chấp là: 105A Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A.

Theo Đơn kháng cáo đề ngày 05/5/2020, nguyên đơn ông Hồ Văn S kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 24/4/2020, của Tòa án nhân dân Quận A với các lý do chính:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vượt quá thẩm quyền xét xử khi giải quyết yêu cầu của bị đơn Đặng Thanh P. Ông P rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện. Ông S phản tố yêu cầu bồi thường, Tòa án thông báo thụ lý lại vụ án, thay đổi tư cách tố tụng, ông S trở thành nguyên đơn. Ông P từ bỏ yêu cầu khởi kiện, là bị đơn không phản tố, không đóng tạm ứng án phí cho yêu cầu của mình. Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết yêu cầu đòi mặt bằng của ông P, là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật dân sự hiện hành.

Tòa án cấp sơ thẩm thông qua Bản án số 68/2020/DS-ST ngày 24/4/2020, tuyên bố các hợp đồng thuê mặt bằng liên quan đều vô hiệu, ông P không có tư cách chủ đất, không có giấy tờ chứng minh là chủ bất động sản cho thuê và tranh chấp nhưng lại tuyên buộc ông S giao mặt bằng cho ông P là vô lý, giúp ông P hưởng lợi, xâm phạm quyền lợi Nhà nước. Bất động sản 105A Đường F, G, Quận A đã bị thu hồi, giải tỏa và bồi thường nhưng chưa sử dụng cho mục đích đã quy hoạch, nếu phải trả lại mặt bằng thì ông S phải trả lại cho Nhà nước không phải cho ông P.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc phía bị đơn ông Đặng Thanh P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty VTT bồi thường thiệt hại cho ông S là bất công, vì đã gây thiệt hại cho ông S. Căn cứ để giải quyết yêu cầu bồi thường, Tòa án phải cho trưng cầu định giá các khoản yêu cầu bồi thường, nhưng đã không làm và không xét đến.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản và cung cấp chứng cứ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét chấp nhận.

Tòa án sơ thẩm chỉ một lần tiến hành hòa giải, tuy có ghi tên Thẩm phán nhưng không tham dự chủ trì hòa giải, không thật sự quan tâm đến việc hòa giải vụ án, chỉ thư ký làm việc với đương sự và Luật sư, trong 3 năm tham gia tố tụng chưa gặp và làm việc với Thẩm phán cho đến ngày xét xử, đã vi phạm thủ tục tố tụng.

Ông S là người thuê đất, chủ sử dụng mặt bằng 105A đã hơn 40 năm (từ năm 1977), đã bỏ công sức tiền của đầu tư san lấp, tôn nền, dựng tường rào, xây 02 căn nhà và hoạt động doanh nghiệp trên mặt bằng, hiện tại nhiều tài sản, thiết bị chuyên dùng của gia đình ông S còn trên mặt bằng... không thể tuyên buộc giao mặt bằng cho ông P mà không giải quyết yêu cầu đền bù thiệt hại và hỗ trợ di dời.

Ông S và gia đình bị Công ty VTT có nhiều hành vi hủy hoại và gây thiệt hại tài sản, uy hiếp, đe dọa và nhiều lần hành hung, ông S trình báo kêu cứu với Tòa án kèm các hình ảnh, file ghi âm... nhưng không được quan tâm giải quyết... gia đình ông phải đến nơi khác cư trú, ban ngày ông giữ tài sản, ban đêm tránh mặt... Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì những lý do kháng cáo đã nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, lý do và yêu cầu tại đơn kháng cáo. Có ý kiến đất ông P cho thuê đã bị Nhà nước thu hồi từ năm 2003 và đã nhận tiền đền bù giải tỏa. Đến năm 2017, có người hỏi thuê nên ông P đã chấm dứt hợp đồng với ông. Các bên đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới; không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Giữ nguyên căn cứ và yêu cầu tại đơn kháng cáo, có bổ sung thêm: Công ty VTT thuê mặt bằng khi ông S và ông P đang tranh chấp và đã di dời tài sản của ông S nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Chưa làm rõ việc Nhà nước thu hồi đền bù giải tỏa phần đất và có liên quan đến ông Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn L hay không? Thỏa thuận miệng thuê đất giữa hai bên không rõ ràng. Giữa hai bên còn một Hợp đồng thuê năm 2000, được Ủy ban nhân dân phường G xác nhận nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Ông P chỉ chứng minh quyền sử dụng đất bằng bản viết tay ngày 05/8/1986 là không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các hợp đồng thuê liên quan đều vô hiệu, nhưng chưa xác minh nguồn gốc, tính pháp lý chủ quyền đất có phải của ông P, nhưng

lại buộc ông S trả đất cho ông P? Đã bỏ qua quá trình sử dụng đất hơn 40 năm của ông S. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, không có hóa đơn chứng từ nên không chứng minh được, nhưng ông S có báo Công an phường. Công ty VTT đã di dời tài sản gây thiệt hại cho ông S, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định làm rõ. Hợp đồng giữa Công ty VTT và ông P chỉ là giả tạo nhưng lại có hiệu lực, trong khi hợp đồng với ông S vô hiệu là không đúng. Diện tích đất cho thuê tại mỗi hợp đồng khác nhau, không thống nhất, trên đất có tài sản thiết bị nặng của ông S và gia đình đang tạm trú nhưng lại buộc di dời mà không bồi thường. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để làm rõ.

Bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của Công ty VTT, ông Vũ Hoàng N trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì đây là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ông P đang làm thủ tục yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất do cha mẹ ông P để lại khoảng hơn 2.250m², Nhà nước đã thu hồi và đền bù trên 400m², phân cho ông S thuê chỉ có quyết định quy hoạch, chưa bị thu hồi và đền bù. Ông P cho ông S thuê mặt bằng năm 1982. Trong đơn phản tố, đơn khởi kiện bổ sung và các hợp đồng do ông S cung cấp thể hiện ông S có thuê đất của ông P, còn hợp đồng thuê năm 2000 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, thời hạn cho thuê chỉ 06 tháng. Nay yêu cầu của ông S cũng xin được tiếp tục thuê đất; nếu ông P không cho thuê thì phải bồi thường và chính Luật sư của ông S cũng thừa nhận yêu cầu bồi thường không chứng minh được. Hiện nay Công ty VTT cũng đang thương lượng để chấm dứt hợp đồng với ông P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Theo Hợp đồng kinh tế ngày 01/5/2014; Hợp đồng mặt bằng không đề ngày, tháng, năm và trình bày của các đương sự về “Hợp đồng bằng lời nói” từ năm 1977 đến trước ngày 01/5/2014, cùng các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ông Hồ Văn S có thuê mặt bằng tại 105A Đường F, phường G, Quận A với ông Đặng Thanh P. Nhưng việc thỏa thuận thuê và cho thuê này khi ông P không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự (viết tắt BLDS) 2005; điểm c khoản 1 Điều 177 BLDS 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Căn cứ các Điều 127, 137 BLDS 2005; các Điều 122, 131 BLDS 2015, các hợp đồng liên quan đến việc thuê mặt bằng đất tại 105A Đường F, phường G, Quận A giữa ông S và ông P đều vô hiệu. Ông S yêu cầu được tiếp tục thuê mặt bằng, ông P không chấp nhận thì phải bồi thường theo yêu cầu tổng cộng là 750.000.000 đồng. Do giao dịch dân sự giữa hai bên vô hiệu nên hai bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường, nhưng trong giao dịch dân sự này cả hai đều có lỗi ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường, do đó yêu cầu này của ông S không có cơ

sở. Ông S yêu cầu Công ty VTT bồi thường 500.000.000 đồng do làm hư hỏng tài sản, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này. Về tiền thuê mặt bằng hai bên đều không yêu cầu giải quyết. Việc ông P tự nguyện hỗ trợ 300.000.000 đồng để ông S di dời tài sản trong vòng 15 ngày, ông S yêu cầu thời hạn 01 năm nên hai bên đã không thỏa thuận được, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận là có cơ sở.

Theo Công văn số 4133 ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân Quận A thì: Vị trí khu đất các bên đang tranh chấp có diện tích 1855.4m², có một phần diện tích 7m² đã thu hồi thực hiện dự án hạn mục nút giao thông J thuộc dự án đường L. Phần diện tích đất còn lại cho đến nay chưa có quyết định thu hồi đất để lập dự án, cũng chưa lập hồ sơ bồi thường chi trả cho ai. Về diện tích đất 424.5m² theo hồ sơ ông Đặng Thanh P đứng tên bồi thường và diện tích đất này hiện nay là đường giao thông, không thuộc diện tích khu đất các đương sự đang tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo ông S thuê đất từ năm 1977, ông P thì nói cho thuê từ 1982, nhưng từ khi ông S thuê đến nay không có ai tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên và ông S cũng thừa nhận ký hợp đồng thuê đất với ông P. Căn cứ Công văn của Ủy ban nhân dân Quận A thì phần đất mà ông S thuê của ông P vẫn thuộc quyền sử dụng của ông P, nên ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu xem lại nguồn gốc đất là không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S còn trong hạn luật định. Ông S thuộc trường hợp miễn án phí, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị V, ông Hồ Đình T1, ông Hồ Đình T2, bà Triệu Thị V, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và theo Đơn xin vắng mặt có tại hồ sơ là xin vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo “*Đơn yêu cầu phản tố; Đơn khởi kiện bổ sung*” ngày 03/4/2018 và ngày 26/7/2019 cùng các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông Hồ Văn S. Ý kiến phản bác và yêu cầu ban đầu của ông Đặng Thanh P; quá trình tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hai yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Văn S về: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản nhưng chỉ xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” là thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung xác định tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

- Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự của các đương sự được xác lập và thực hiện từ năm 1977 đến nay, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của

Bộ luật dân sự năm 1995; 2005; 2015; Luật đất đai 2003; 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan khác để giải quyết vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung kháng cáo: Từ các chứng có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa có cơ sở xác định vị trí mặt bằng khu đất các bên đang tranh chấp hiện nay tọa lạc tại địa chỉ 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có diện tích 1.855,4m² thuộc một phần thửa đất số 235, tờ số 3 (TL 02/CT-UB); thuộc một phần thửa đất số 84, 91 tờ bản đồ 24 (TL năm 2005); thuộc một phần thửa đất số 8, tờ số 5 (Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ công tác bồi thường). Trong đó có một phần diện tích khoảng 7m² đã thu hồi để thực hiện dự án hạn mục nút giao thông J thuộc dự án đường L... Phần diện tích đất còn lại của khu đất khoảng 1.848,4m², có tài sản trên đất của gia đình ông Hồ Văn S, Phan Thị V, Hồ Đình T1, Hồ Đình T2 được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2019.

[2.1] Xét các lý do kháng cáo của nguyên đơn; quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Từ chính lời trình bày của nguyên đơn ông Hồ Văn S trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm; đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm; cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngay từ năm 1977 nguyên đơn đã thuê mặt bằng khu đất tại địa chỉ 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trực tiếp từ ông Đặng Thanh P. Ban đầu hai bên chỉ thỏa thuận “*Hợp đồng thuê bằng mặt bằng lời nói*”, vì cả hai đều biết mặt bằng này ông P chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông S có trả tiền thuê đất cho ông P như chính ông S thừa nhận. Sau đó, cả hai có ký nhiều hợp đồng thuê mặt bằng này với nhau gồm: “*Hợp đồng mặt bằng*” không thể hiện ngày tháng năm; “*Hợp đồng kinh tế v/v thuê mặt bằng để mở công ty ngày 01/5/2014, có thời hạn 02 năm*” và đều không có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận của chính quyền địa phương. Chỉ “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh và sửa chữa ô tô cơ giới*” có thời hạn từ ngày 21/9/2000 đến 21/3/2001, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường G là “*Mặt bằng của anh Đặng Thanh P thường trú tại 105A kp1, phường G hiện không có tranh chấp tại địa phương*”. Các hợp đồng do nguyên đơn, bị đơn cung cấp kể trên đều có nội dung chính là: Bên A ông Đặng Thanh P đồng ý cho bên B ông Hồ Văn S thuê toàn bộ diện tích đất trên khuôn viên khu đất vườn tại địa chỉ 105A khu phố 1, phường G, Quận A. Bên B sau khi mãn hợp đồng tự tháo dỡ di dời vật tư nhà xưởng mà bên B đã đầu tư trên mặt bằng của bên A và bên A không chịu mọi chi phí gì hết... theo “*Hợp đồng mặt bằng*” không thể hiện ngày, tháng, năm còn có điều khoản... “*chưa có chứng thực địa phương hợp đồng hoàn toàn không có giá trị*...”; còn “*Hợp đồng kinh tế v/v thuê mặt bằng để mở công ty*” thì xác nhận “*...do chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên... hai bên thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng*”. Từ các chứng cứ tình tiết, tài liệu, văn bản đã được chính nguyên đơn thừa nhận và cơ quan chuyên môn xác nhận, căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS có cơ sở để xác định ông Hồ Văn S có thỏa thuận và đã thuê mặt bằng khuôn viên khu đất số

105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đặng Thanh P.

[2.2] Xét: Mặc dù thời điểm thỏa thuận, kí kết hợp đồng thuê mặt bằng khu đất vườn tại 105A Đường F khu phố 1, phường G, Quận A kể trên các bên đều có năng lực pháp luật dân sự và hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Nhưng việc cho thuê và thuê ngay từ *“Hợp đồng bằng lời nói”* đã vi phạm Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; các hợp đồng thuê khác sau đó giữa hai bên lại không được chứng thực, không được cơ quan chức năng xác nhận; người sử dụng đất ông P chưa có quyền cho thuê, vì đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106; điểm a, b khoản 1 Điều 128 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, giao dịch dân sự cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông P và ông S đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại điểm b khoản 1 Điều 122 của BLDS 2005; điểm c khoản 1 Điều 117 BLDS 2015 về *“Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật...”* và căn cứ Điều 127; Điều 128 BLDS 2005; Điều 123 BLDS năm 2015, thì thỏa thuận thuê và cho thuê mặt bằng khu đất số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Thanh P và ông Hồ Văn S với *“Hợp đồng bằng lời nói”* từ năm 1977 đến trước ngày 01/05/2014, *“Hợp đồng kinh tế”* ngày 01/05/2014; *“Hợp đồng mặt bằng”* không đề ngày, tháng, năm đều vô hiệu. Riêng hợp đồng năm 2000, được Ủy ban nhân dân phường xác nhận là chứng cứ xem xét cho việc ông S đã thuê mặt bằng kể trên của ông P. Do các hợp đồng thuê mặt bằng kể trên bị vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005, Điều 131 BLDS 2015. Ông S, bà V phải tự di dời toàn bộ tài sản của mình để trả lại mặt bằng khu đất tại địa chỉ số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A cho ông Đặng Thanh P. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện trả lại mặt bằng của ông P đã bị đình chỉ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên buộc ông S di dời tài sản và trả lại mặt bằng khu đất kể trên cho ông P là đúng pháp luật và không vi phạm thủ tục tố tụng. Lẽ ra, ông P hoàn lại tiền thuê mặt bằng, nhưng ông Hồ Văn S không yêu cầu giải quyết, căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định Tòa án không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo về nguồn gốc, tính pháp lý chủ quyền đất có phải của ông P, không có giấy tờ chứng minh nhưng lại buộc trả đất cho ông P; đất có quyết định thu hồi, giải tỏa và bồi thường nhưng chưa sử dụng cho mục đích đã quy hoạch, nếu phải trả lại mặt bằng thì phải trả lại cho Nhà nước... đã bỏ qua quá trình sử dụng đất hơn 40 năm của ông S... Hội đồng xét xử thấy: Tranh chấp giữa ông S và ông P là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo Công văn số 4133 ngày 26/8/2020, của Ủy ban nhân dân Quận A đã xác định rõ vị trí khu đất theo tài liệu 02/CT-UB... theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 894/TP-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng Tiến Phát lập ngày 30/8/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A kiểm tra nội nghiệp và ký duyệt ngày 31/8/2018.

Theo (TL năm 2005) thuộc một phần thửa đất số 84, 91, tờ bản đồ 24, phường G, Quận A. Theo quy hoạch năm 2000: Thuộc quy hoạch đất cây xanh theo xây dựng đô thị được Ủy ban nhân dân Quận A duyệt theo Quyết định số 2130/2008/QĐ-UBND ngày 24/10/2008. Theo kế hoạch sử dụng đất 05 năm 2011 - 2015 và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo Quyết định số 2306 ngày 15/5/2014, thuộc đất quy hoạch cơ sở văn hóa. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ công tác bồi thường thì diện tích khu đất 1855,4m², có một phần diện tích 7m² đã thu hồi thực hiện dự án hạn mục nút giao thông J thuộc dự án đường L (theo hồ sơ do gia đình ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn L1 đứng tên hồ sơ). Phần diện tích đất còn lại cho đến nay tại địa chỉ nêu trên chưa có quyết định thu hồi đất để lập dự án, cũng chưa lập hồ sơ bồi thường chi trả cho ai. Diện tích đất 424,5m² theo hồ sơ ông Đặng Thanh P đứng tên hồ sơ bồi thường... Hiện trạng hiện nay là đường giao thông, ông P không quản lý sử dụng phần diện tích đất này và không thuộc diện tích khu đất các đương sự đang tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nội dung công văn phù hợp với Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất ngày 26/9/2003; đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và tờ khai nguồn gốc đất của ông P đã thể hiện rõ nguồn gốc và người sử dụng khu đất tại 105A Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A là của ông Đặng Thanh P. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận lý do kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.4] Xét: Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc ông Đặng Thanh P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty VTT bồi thường thiệt hại... Căn cứ để giải quyết yêu cầu bồi thường, Tòa án phải trung cầu định giá các khoản yêu cầu bồi thường, nhưng đã không làm và không xét đến, thấy: Ông S có yêu cầu được tiếp tục thuê mặt bằng để kinh doanh, trường hợp ông P không chấp nhận cho tiếp tục thuê mặt bằng thì phải bồi thường cho các khoản chi phí: Cải tạo, bồi đắp mặt bằng 200.000.000 đồng; Chi phí xây dựng tường rào xung quanh 50.000.000 đồng; Chi phí xây dựng, lắp ráp, sửa chữa nhà 200.000.000 đồng; Chi phí tháo dỡ nhà kho, di dời trang thiết bị đi nơi khác 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 750.000.000 đồng: Trách nhiệm chứng minh những thiệt hại này thuộc về ông S, nhưng đã thừa nhận không có chứng cứ chứng minh và không thuộc trường hợp Tòa án phải định giá tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 104 BLTTDS. Hơn nữa, cả hai đều biết rõ mặt bằng khu đất 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao dịch là đều có lỗi ngang nhau nên không phải bồi thường theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Còn theo thỏa thuận tại các hợp đồng thuê, ông S tự chịu trách nhiệm di dời tài sản trả lại mặt bằng cho ông P. Ngoài ra, những tài sản của ông S chủ yếu là động sản di dời được, riêng 02 căn nhà cấp 4 theo ông S xây từ năm 1991, cũng hơn 20 năm, hết niên hạn không còn giá trị sử dụng theo quy định tại Quy chuẩn 03: 2012 của Bộ xây dựng và Thông tư 03/2013/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ xây dựng, nên yêu cầu của ông S không có cơ sở chấp nhận. Đối với kháng cáo buộc Công ty VTT phải bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do làm hư hỏng tài sản, không được Công ty

VTT thừa nhận và ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh thiệt hại, theo quy định khoản 1, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cũng không có căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, chấp nhận.

[2.5] Xét: Nguyên đơn cho rằng đã sử dụng mặt bằng hơn 40 năm đã bỏ nhiều công sức, tiền của san lấp, tôn nền dựng tường rào... xây hai căn nhà... hiện còn nhiều tài sản trên mặt bằng... buộc giao mặt bằng không giải quyết yêu cầu đền bù thiệt hại và hỗ trợ di dời thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đặng Thanh P đồng ý hỗ trợ cho ông Hồ Văn S 300.000.000 đồng để ông S di dời tài sản, nhưng với điều kiện là phải di dời trong thời hạn là 15 ngày. Ông S đồng ý nhưng yêu cầu cho thời hạn là 01 năm, ông P không đồng ý nên thỏa thuận tự nguyện không đạt được, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận. Tại cấp phúc thẩm, hai bên cũng không tự nguyện thỏa thuận được. Theo phân tích kê trên thì yêu cầu đền bù thiệt hại của ông S không có cơ sở, việc hỗ trợ di dời các bên không tự nguyện thỏa thuận được và không có thỏa thuận nào khác về trách nhiệm của ông P trong việc phải hỗ trợ di dời nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, tài sản của ông S và gia đình thuộc tài sản nặng, công kênh cần phải có thời gian nhất định mới di dời được nên cần dành cho ông S, bà Phan Thị V, ông Hồ Đình T2, Hồ Đình T1 15 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để di dời toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng khu đất đã thuê tại 105A Đường F, khu phố 1, phường G, Quận A.

[2.6] Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm dịch chuyển tài sản; chỉ một lần tiến hành hòa giải, tuy có ghi tên nhưng Thẩm phán không quan tâm, không tham dự chủ trì hòa giải; chỉ có Thư ký làm việc với đương sự và Luật sư; trong 03 năm chưa gặp và làm việc với Thẩm phán cho đến ngày xét xử là đã vi phạm thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các quy định pháp luật về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông S theo quy định tại các Điều 114, 133, 140, 141 BLTTDS và không chấp nhận là có cơ sở, vì ông S không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu. Theo Biên bản hòa giải ngày 25/9/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải có Thẩm phán chủ trì, không có chứng cứ hay khiếu nại của bên ông S về việc Thẩm phán không có mặt hòa giải. Bên ông P có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải tiếp nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ hòa giải một lần, tuy nhiên tại phiên tòa thông qua thủ tục tranh tụng có hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được, lý do kháng cáo này không có cơ sở.

[2.7] Từ yêu cầu phản tố, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; ý kiến phản bác của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng chứng cứ do chính các bên, các ý kiến và chứng cứ của các cơ quan chức năng cung cấp có tại hồ sơ vụ kiện đều đã được cấp sơ thẩm xem xét đánh giá và được cấp phúc thẩm phân tích viện dẫn pháp luật kê trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Có cơ sở chấp nhận ý kiến của Đại

diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Phần Quyết định của bản án sơ thẩm chưa cụ thể cần điều chỉnh lại phù hợp hơn.

[3] Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ ông Hồ Văn S phải chịu và đã được thực hiện xong.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, lẽ ra phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do ông Hồ Văn S là người cao tuổi nên được miễn án phí. Số tiền 4.125.000 đồng tạm ứng án phí ông P đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0037488 ngày 08/11/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, đã được Tòa án nhân dân Quận A giải quyết trả lại cho ông P tại Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện số 03/2018/QĐST-DS ngày 04/5/2018 và Quyết định này đã có hiệu lực nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều các 691 BLDS 1995; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 703 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 24/4/2020, của Tòa án nhân dân Quận A.

Tuyên xử : Không chấp nhận yêu cầu phản tố; yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hồ Văn S về việc:

1. Tuyên bố “*Hợp đồng bằng lời nói*” từ năm 1977 đến trước ngày 01/05/2014; “*Hợp đồng kinh tế*” ngày 01/05/2014; “*Hợp đồng mặt bằng*” không đề ngày, tháng, năm về việc thỏa thuận thuê mặt bằng toàn bộ khuôn viên khu đất tọa lạc tại số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Thanh P và ông Hồ Văn S là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Hồ Văn S, bà Phan Thị V, ông Hồ Đình T2, ông Hồ Đình T1 trả lại toàn bộ mặt bằng khuôn viên khu đất tọa lạc tại số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Thanh P, bà Triệu Thị V.

1.2. Buộc ông Hồ Văn S, bà Phan Thị V, ông Hồ Đình T2, ông Hồ Đình T1 phải tháo dỡ di dời các tài sản:

- Căn nhà cấp 4 thứ nhất (Từ cổng rào - cổng chính vào), có chiều ngang khoảng 04m, dài khoảng 25m, nhà xây tường gạch, mái lá, nền lát gạch bông.

Căn nhà cấp 4 thứ hai, có chiều ngang khoảng 04m, dài khoảng 25m, tường gạch, mái tôn. Được xây dựng từ năm 1999 (theo lời khai của ông Hồ Văn S). 01 phụ tùng thiết bị xe đã qua sử dụng; 01 xe cầu đã qua sử dụng; 02 tề 80 tấn, 01 máy tiện; 01 xe ô tô cũ biển số 29L.4357; 01 xe ô tô cũ biển số 52N.9794; 03 xe ô tô cũ không rõ biển số; 02 thùng nhà lưu động, chiều ngang 2.2m, chiều dài 8m, ra khỏi mặt bằng khuôn viên khu đất tọa lạc tại số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các tài sản kể trên được liệt kê tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2019, của Tòa án nhân dân Quận A). Thời hạn tháo dỡ di dời là 15 ngày tính từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S được tiếp tục thuê toàn bộ mặt bằng khuôn viên khu đất tọa lạc tại số 105A, đường F, khu phố 1, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S buộc ông Đặng Thanh P phải bồi thường cho ông Hồ Văn S 750.000.000 (*Bảy trăm năm mươi triệu*) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mua bán nợ VTT phải bồi thường cho ông Hồ Văn S 500.000.000 (*Năm trăm triệu*) đồng.

5. *Về án phí*: Ông Hồ Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thảo thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7.7a, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A ;
- Chi cục THADS Quận A
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đỗ Thị Hòa

