TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 05/2021/DS-PT
Ngày 12/01/2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tấn;

Ông Cao Huy Cường.

- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 351/2020/TLPT-DS ngày 13/11/2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2020/QĐ-PT ngày 30/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 336/2020/QĐ-PT ngày 21/12/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Số X, ấp Y, xãÝ, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số R Đại lộ Bình Dương, tổ T, khu Y, phường U, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/11/2019); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Một thành viên NH, địa chỉ: O, chợ H, đường Q, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1996 và ông Lương Quan N, sinh năm 1987; địa chỉ: Số P, đường C, Phường J, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 109/2020/GUQ ngày 20/5/2020,

Giấy ủy quyền số 127/2020/GUQL ngày 20/5/2020 và Giấy ủy quyền số 128/2020/GUQL ngày 20/5/2020); bà T có mặt, ông N vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Nguyên H1 là Luật sư của Công ty Luật TNHH L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP, trụ sở: Số B, TBĐ G, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp*: Bà Doãn Thị Mai H - Giám đốc Công ty; vắng mặt.

2. Công ty Cổ phần TL BP, trụ sở: Tổ I, thôn X, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. *Người đại diện hợp pháp*: Bà Doãn Thị Mai H (theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2020); vắng mặt.

3. Ông Thái Văn Th, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Số K, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Thái Minh S, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Thu TH1, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Số M, khu phố G, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962 và bà Phan Thị T1, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Số R, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ông Mai Văn C, sinh năm 1971; địa chỉ: Số J, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Văn phòng Công chứng A, trụ sở: Số Z đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Trưởng Văn phòng: Ông Từ Minh T2; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Công ty TNHH Một thành viên NH, địa chỉ: O, chợ H, đường Q, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ông Mai Văn Đ (gọi tắt là ông Đ) với Công ty TNHH Một thành viên NH (gọi tắt là Công ty NH) do ông Đậu Quang H2 làm Giám đốc có ký kết với nhau 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, cả 04 hợp đồng đều được Văn phòng Công chứng A công chứng, cụ thể:

Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng diện tích 3.217m^2 thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X297513 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 ngày 19/4/2004, đăng ký biến động ngày 21/11/2016; thời hạn thuê đến ngày 30/11/2031; mục đích thuê: Để sản xuất nông nghiệp; giá thuê: 34.021.000 đồng/tháng cho 2 năm đầu; tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 14/3/2018; tiền đặt cọc: 170.105.000 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: Định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp

đồng thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng số 15323, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng A.

Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất diện tích 5.000m^2 thuộc thửa đất số 1546, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT657950 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Thái Minh S và bà Nguyễn Thị Thu TH ngày 31/3/2015, đăng ký biến động ngày 30/6/2017; thời hạn thuê đến ngày 26/12/2026; mục đích thuê: Để làm mặt bằng phục vụ kinh doanh, xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh và để sản xuất nông nghiệp; giá thuê là 65.000.000 đồng/tháng cho 02 năm đầu; tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 14/3/2018; tiền đặt cọc là 325.000.000 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: Định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng số 15324, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng A.

Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất diện tích 5.810m^2 thuộc thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT499568 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 ngày 18/11/2014, đăng ký biến động lần sau cùng là ngày 30/6/2017; thời hạn thuê đến ngày 30/11/2031; mục đích thuê: Xây dựng công trình nhà ở; để làm mặt bằng phục vụ kinh doanh và xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh và để sản xuất nông nghiệp; giá thuê là 75.530.000 đồng/tháng cho 02 năm đầu; tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 14/3/2018; tiền đặt cọc là 377.650.000 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: Định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng số 15326, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng A.

Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất diện tích 9.483m^2 thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK721892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2018 cho ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T1, đăng ký biến động ngày 27/02/2018; thời hạn thuê đến ngày 18/01/2033; mục đích thuê: Để làm mặt bằng phục vụ kinh doanh, xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh và để sản xuất nông nghiệp; giá thuê là 140.689.788 đồng/tháng cho 02 năm đầu; tiền đặt cọc là 703.448.940 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: Định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng số 2946, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018 tại Văn phòng Công chứng A.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ xử lý khoản tiền đặt cọc và chấm dứt hợp đồng.

Thực hiện 04 hợp đồng trên, hai bên đã tiến hành giao nhận đất cho thuê theo đúng thỏa thuận. Sau khi nhận đất, Công ty NH đã tiến hành xây dựng một số công trình phục vụ cho mục đích thuê. Hiện tại, Công ty NH đã lập hợp đồng cho Công ty Cổ phần TL BP thuê 01 phần kho xưởng, sau đó Công ty Cổ phần TL BP

cho Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP thuê lại và đang hoạt động kinh doanh. Bên thuê đã chuyển khoản đầy đủ tiền đặt cọc cho ông Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty NH không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ như đã thỏa thuận nên hai bên nhiều lần lập biên bản về việc thực hiện hợp đồng. Ngày 14/11/2018, ông Đ với Công ty NH thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê đất, đại diện Công ty NH là ông Đậu Quang H2 đã cam kết chậm nhất là ngày 06/12/2018, Công ty NH sẽ thanh toán cho ông Đ số tiền của 04 tháng thuê, tiền nộp ngân sách đã nộp thay và tiền lãi suất tổng cộng là 1.495.107.624 đồng. Ông H2 cam kết: *"Nếu sai bên Công ty NH phải mất hết tất cả những gì đã đầu tư trên đất và đến đầu năm 2019, nếu Công ty không trả tiền đúng theo hợp đồng thì Công ty NH cũng mất quyền sử dụng trên đất"*.

Ngày 23/6/2019, ông Đ với Công ty NH lập Biên bản đối chiếu công nợ. Theo đó, Công ty NH cam kết thanh toán số tiền 1.176.722.326 đồng chậm nhất vào ngày 25/8/2019.

Ngày 28/9/2019, ông Đ với ông Đậu Quang H2 lập Biên bản thỏa thuận với nội dung sau: *"Tổng cộng đến ngày 10/10/2019, bên B (bên thuê) phải thanh toán cho bên A (bên cho thuê) số tiền là 2.122.444.672 đồng. Nếu đến ngày 10/10/2019, bên B không thanh toán đầy đủ số tiền trên cho bên A thì bên A có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng, mọi tài sản bên B đã đầu tư trên đất cũng như tiền đặt cọc bên B sẽ mất tất cho bên A. Bên A cũng nhất trí cho bên B tiếp tục thực hiện thi công công trình nhưng nếu đến ngày 10/10/2019, bên B không thực hiện đúng như hợp đồng thì tự động buộc ngưng thi công và tiến hành trao trả lại toàn bộ hiện trạng công trình cho bên A như đã thỏa thuận ban đầu. Trường hợp bên B không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì bên B đại diện là ông Đậu Quang H2 phải làm biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản gửi UBND tỉnh Bình Dương xin kiến nghị rút chủ trương đầu tư kho cho thuê tại lô đất đã thuê của bên A…"*.

Ngày 10/5/2020, ông Đậu Quang H2 thừa nhận khoản tiền còn thiếu tổng cộng là 4.013.889.364 đồng; đồng thời, cam kết trả đầy đủ số tiền thuê còn thiếu và chịu tiền chậm trả theo lãi suất Ngân hàng. Ông H2 đề nghị thời hạn trả như sau:

- Ngày 22/5/2020, Công ty NH thanh toán 2.000.000.000 đồng;

- Ngày 01/6/2020, Công ty NH thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cộng chi phí chậm trả.

Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty NH không thanh toán tiền cho ông Đ, cũng không làm Biên bản thanh lý hợp đồng như đã thỏa thuận và không tới Văn phòng Công chứng A để lập văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Theo thỏa thuận tại 04 hợp đồng thuê đất, thì Hợp đồng chấm dứt nếu bên B (bên thuê đất) có hành vi *"Không trả tiền thuê trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán"*; đồng thời, sau khi lập biên bản thỏa thuận thì Công ty NH cố tình trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ. Nhận thấy, Công ty NH đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, vi phạm thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên số tiền đặt cọc 170.105.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 15323; số tiền đặt cọc 325.000.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 15324; số tiền đặt cọc 377.650.000 đồng theo Hợp đồng công chứng số 1532 và số tiền đặt cọc 703.448.940 đồng theo Hợp đồng công chứng số 2946, tổng cộng là 1.576.203.940 đồng mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn, thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

Hủy các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323, 15324, 15326 cùng ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946 ngày 02/3/2018 tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Mai Văn Đ với Công ty TNHH Một thành viên NH.

Số tiền thuê quý II năm 2019 (từ ngày 10/7/2019 trở về trước), Công ty NH đã thanh toán xong nên không yêu cầu giải quyết.

Buộc Công ty NH phải thanh toán cho ông Đ tiền thuê đất chưa thanh toán tính từ ngày 11/7/2019 đến ngày 10/9/2020 là 5.064.342.068 đồng và tiền lãi phát sinh với số tiền là 315.701.032 đồng, cụ thể:

- Tiền thuê đất còn nợ từ quý III, quý IV năm 2019: Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019, hai bên đối chiếu số tiền thuê đất còn nợ là 2.122.444.672 đồng.

- Tiền thuê đất còn nợ của quý I năm 2020 là 945.722.364 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323 là 34.021.000 đồng/tháng x 03 tháng = 102.063.000 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324 là 65.000.000 đồng/tháng x 03 tháng = 195.000.000 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15326 là 75.530.000 đồng/tháng x 03 tháng = 226.590.000 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946 là 140.689.788 đồng/tháng x 03 tháng = 422.069.364 đồng.

- Tổng số tiền thuê còn nợ quý II năm 2020 do đến thời hạn tăng 10% của 03 Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323; số 15324 và số 15326 là 998.087.664 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323 là 34.021.000 đồng/tháng x 10% = 37.423.100 đồng/tháng x 03 tháng = 112.269.300 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324 là 65.000.000 đồng/tháng x 10% = 71.500.000 đồng/tháng x 03 tháng = 214.500.000 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15326 là 75.530.000 đồng/tháng x 10% = 83.083.000 đồng/tháng x 03 tháng = 249.249.000 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946 giữ nguyên đơn giá thuê không tính tăng 10% là 140.689.788 đồng/tháng x 03 tháng = 422.069.364 đồng.

- Tiền thuê đất còn nợ của quý III năm 2020 là 998.087.664 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323 là 37.423.100 đồng/tháng x 03 tháng = 112.269.300 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324 là 71.500.000 đồng/tháng x 03 tháng = 214.500.000 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15326 là 83.083.000 đồng/tháng x 03 tháng = 249.249.000 đồng;

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946 giữ nguyên đơn giá thuê không tính tăng 10% là 140.689.788 đồng/tháng x 03 tháng = 422.069.364 đồng.

- Tiền lãi suất chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 315.701.032 đồng. Thời giAh đến ngày 10/9/2020, cụ thể:

+ Đối với khoản nợ quý III, quý IV năm 2019: Chậm trả 11 tháng là 194.479.605 đồng (2.122.444.672 đồng x 0,833%/tháng x 11 tháng);

+ Đối với khoản nợ quý I năm 2020: Chậm trả 08 tháng là 63.022.936 đồng (945.722.364 đồng x 0,833%/tháng x 8 tháng);

+ Đối với khoản nợ quý II năm 2020: Chậm trả 05 tháng là 41.570.351 đồng (998.087.664 đồng x 0,833%/tháng x 05 tháng);

+ Đối với khoản nợ quý III năm 2020: Chậm trả 02 tháng là 16.628.140 đồng (998.087.664 đồng x 0,833%/tháng x 02 tháng).

Buộc bị đơn phải di dời tài sản của mình trên đất, trả lại hiện trạng đất và trả lại đất cho ông Đ; để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, Công ty NH phải tiếp tục trả tiền thuê cho đến khi di dời xong tài sản và giao đất lại cho ông Đ. Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. *Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp gồm: Các Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 15323 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, số công chứng 15324 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, số công chứng 15326 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, số công chứng 2946 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD; biên bản làm việc thanh toán tiền thuê đất ngày 14/11/2018; biên bản làm việc đối chiếu công nợ thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2019; biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019; biên bản thực hiện hợp đồng ngày 23/6/2018 cùng một số tài liệu khác.*

** Tại Đơn phản tố ngày 05/6/2020 và quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đã ký. Sau khi ký hợp đồng, Công ty NH đã xin giấy phép, tiến hành đầu tư kinh doanh, xây dựng nhà xưởng để cho bên thứ ba thuê lại. Tuy nhiên, ông Mai Văn Đ (gọi tắt là ông Đ) đã có hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn như: Ngăn cản không cho bị đơn đầu tư xây dựng, cản trở hoạt động kinh doanh của bị đơn trên các thửa đất. Việc làm của ông Đ đã làm mất đi nguồn thu nhập của bị đơn, cụ thể:

Ngày 11/7/2019, khi công nhân của Công ty NH đang tiến hành xây dựng công trình nhà kho trên thửa đất số 547, thì ông Đ và ông Mai Văn C (em ông Đ) không cho công nhân xây dựng; những ngày tiếp theo sau đó, ông C và ông Đ tiếp tục cho người vào gây rối đuổi công nhân xây dựng ra ngoài. Do bị xua đuổi nên bị đơn không thể tiến hành xây dựng và tạm ngừng thi công; do đó bị đơn chưa thể hoàn thiện công trình để bàn giao cho đối tác theo hợp đồng đã ký với họ.

Ngoài việc ngăn cản không cho bị đơn đầu tư xây dựng nhà kho trên các thửa đất, ông Đ còn có hành vi cản trở đến việc thu lợi đối với hoạt động kinh doanh của bị đơn, cụ thể: Công ty NH ký hợp đồng cho Công ty TLBP thuê kho và văn phòng với diện tích của 02 nhà kho là 8.549m^2 trên thửa đất số 547 với thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 01/7/2019 với giá thuê là 56.000 đồng/m^2 và sẽ thu về 526.618.000 đồng/tháng. Ngày 27/6/2019, bị đơn đã xây dựng hoàn thành kho 1 và giao cho Công ty TL BP và dự kiến bàn giao kho 2 cho Công ty TL BP vào ngày 31/7/2019. Nhưng do hành vi cản trở của ông Đ và ông C nên bị đơn không thể bàn giao kho 2 cho Công ty TL BP; đồng thời, ông Đ, ông C còn có hành vi đe dọa Công ty TL BP là khóa kho hoặc cho người tháo dỡ kho, không cho Công ty TL BP thuê, làm cho Công ty TL BP lo ngại và không thanh toán tiền thuê cho bị đơn từ tháng 7 năm 2019 cho đến nay.

Do ông Đ có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của bị đơn, làm ảnh hưởng đến uy tín của bị đơn đối với khách hàng và gây thiệt hại từ nguồn thu cho thuê từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2020 với số tiền là 6.051.337.600 đồng. Bên cạnh đó, bị đơn được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp giấy phép xây dựng công trình nhà kho trên thửa đất số 547 chỉ có thời hạn đến ngày 08/01/2020, nhưng do hành vi cản trở việc xây dựng của ông Đ làm cho Giấy phép xây dựng của bị đơn không còn hiệu lực; bị đơn tạm thời không thể tiếp tục xây dựng mà phải tiến hành thủ tục xin cấp mới, điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín, thời gian, công sức và tài chính của bị đơn. Ngoài ra, khi bị đơn tiến hành xin Giấy phép xây dựng, đổ đất san lấp mặt bằng để xây dựng nhà kho trên các thửa đất số 1546 và 1680 thì ông Đ, ông C cản trở không cho bị đơn thực hiện bất kỳ hạng mục gì, gây thiệt hại rất lớn cho bị đơn.

Nay bị đơn có ý kiến như sau: Bị đơn vẫn muốn thể hiện thiện chí và có nguyện vọng được tiếp tục thuê lại đất của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê của 01 quý chưa trả. Đồng thời, bị đơn mong muốn bên cho thuê bố trí tạo điều kiện để bị đơn được tiếp tục xây dựng thêm nhà xưởng và tiếp tục cho người khác thuê, sau đó sẽ lấy tiền thuê trả cho nguyên đơn. Trường hợp nguyên đơn không cho bị đơn thuê, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc nguyên đơn ông Mai Văn Đ phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 6.051.337.600 đồng do ngăn cản hoạt động kinh doanh của bị đơn trên các thửa đất đã thuê; đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn, gồm:

- Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15323, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bình Dương.

- Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15324, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bình Dương.

- Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15326, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bình Dương.

- Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 2946, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018 tại Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bình Dương.

Yêu cầu ông Mai Văn Đ và những cá nhân có liên quan chấm dứt hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh, thu lợi hợp pháp của Công ty NH trên các thửa đất đã thuê.

** Tại Bản tự khai ngày 12/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Văn C trình bày:* Ông C là em ruột của ông Mai Văn Đ, khi ông Đ ký hợp đồng cho Công ty NH thuê lại quyền sử dụng đất, ông Đ chưa có tài khoản tại Ngân hàng nên đã sử dụng tài khoản số 0102737450 của ông C tại Ngân hàng Đông Á để thuận tiện trong việc giao dịch với Công ty NH. Ông C không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến giao dịch thuê đất giữa ông Đ với Công ty NH, ông C cũng không cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty NH như phía Công ty NH trình bày.

** Tại các Bản tự khai ngày 31/12/2019 và ngày 05/5/2020, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần TL BP và Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP là bà Doãn Thị Mai H trình bày:* Tháng 4/2019, Công ty Cổ phần TL BP có thuê kho của Công ty NH tại thửa đất số 547, tờ bản đồ 150 tại khu phố B, phường T gồm 02 kho. Thời hạn thuê tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày 30/6/2024, giá thuê là 526.618.400 đồng/tháng. Công ty TL BP đã đặt cọc cho Công ty NH số tiền 1.579.855.200 đồng. Hiện nay, Công ty TL BP và Công ty NH đã thỏa thuận xong số tiền đặt cọc. Công ty NH đã tạm giao cho Công ty TL BP được 01 kho để sử dụng. Công ty TL BP đã cho Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP thuê lại và hiện nay Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP đang quản lý kho này. Nay, ông Đ khởi kiện Công ty NH yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần TL BP và Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP có ý kiến như sau: Nếu Tòa án giao nhà xưởng cho ông Đ thì Công ty Cổ phần TL BP và Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP sẽ tự thương lượng với Công ty NH để giao lại nhà xưởng đang thuê; các tài sản của Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP trên kho xưởng thì Công ty tự di dời; số tiền đặt cọc đã xử lý xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Công ty Cổ phần TL BP và Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP không có tranh chấp với nhau về hợp đồng thuê lại và không yêu cầu giải quyết trong vụ án. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ, thì Công ty Cổ phần TL BP sẽ thương lượng với Công ty NH để xác định có ký hợp đồng nữa hay không. Công ty Cổ phần TL BP và Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày*: Ông T và bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 3.217m^2 thuộc thửa số 63 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001781QSDĐ/AP ngày 19/4/2004 và quyền sử dụng đất diện tích 5.810m^2 thuộc thửa số 69, 1541 tờ bản đồ 131 (C2), tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07925/AP ngày 20/3/2015. Ngày 17/01/2017, ông T và bà H cho ông Mai Văn Đ thuê một phần quyền sử dụng đất tại thửa số 63; ngày

30/11/2016, ông T và bà H1 cho ông Mai Văn Đ thuê quyền sử dụng đất tại thửa số 69 và thửa số 1541. Thời hạn thuê cả hai hợp đồng là 15 năm và có thể thỏa thuận kéo dài. Các hợp đồng thuê đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Ông T và bà H đã giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Việc ông Đ khởi kiện Công ty NH để tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất thì ông T và bà H không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 thống nhất trình bày*: Ông L và bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 9.483m^2 thuộc thửa số 547 tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07659 ngày 12/01/2018 và quyền sử dụng đất diện tích 1.498m^2 thuộc thửa số 50 tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06666 ngày 27/4/2017. Ngày 01/3/2018, ông L và bà T1 cho ông Mai Văn Đ thuê toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Thời hạn thuê là 15 năm và có thể thỏa thuận kéo dài. Hợp đồng thuê được công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Ông L, bà T1 đã giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Việc ông Đ khởi kiện Công ty NH để tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất thì ông L, bà T1 không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh S và bà Nguyễn Thị Thu Th thống nhất trình bày*: Ông S và bà Th đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 5.000m^2 thuộc thửa số 1546, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08402/AP ngày 31/3/2011. Ngày 26/12/2016, ông S và bà Th cho ông Mai Văn Đ thuê toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, sau đó có ký bổ sung hợp đồng vào các ngày 08/02/2017 và 29/7/2017. Thời hạn thuê là 10 năm và có thể thỏa thuận kéo dài. Các hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Ông S, bà Th đã giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Việc ông Đ khởi kiện Công ty NH để tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất thì ông S, bà Th không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A trình bày:* Ngày 16/11/2017, Văn phòng Công chứng A có công chứng Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15323, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15326, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là ông Mai Văn Đ với bên thuê là Công ty NH. Quyền sử dụng đất này thuộc thửa số 63 tờ bản đồ 13 và các thửa 69, 1541 tờ bản đồ 131 (C2) tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T thuộc quyền sử dụng của ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001781QSDĐ/AP ngày 19/4/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07925/AP ngày 20/3/2015. Quyền sử dụng đất trên được ông Mai Văn Đ thuê của ông T, bà H1 và được quyền cho thuê lại.

Ngày 16/11/2017, Văn phòng Công chứng A có công chứng Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15324, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là ông Mai Văn Đ với bên thuê là Công ty NH. Quyền sử dụng đất này thuộc thửa số 1546 tờ bản đồ 131, tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08402/AP ngày 31/3/2011 cho ông Thái Minh S và bà Nguyễn Thị Thu Th. Quyền sử dụng đất này được ông Mai Văn Đ thuê của ông S, bà Th và được quyền cho thuê lại.

Ngày 02/3/2018, Văn phòng Công chứng A có công chứng Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 2946, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê ông Mai Văn Đ với bên thuê là Công ty NH. Quyền sử dụng đất trên thuộc thửa đất số 547 tờ bản đồ 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07659 ngày 12/01/2018 và thửa số 50 tờ bản đồ 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06666 ngày 27/4/2017 cho ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T1. Quyền sử dụng đất này được ông Mai Văn Đ thuê của ông L, bà T1 và được quyền cho thuê lại.

Thời điểm công chứng, các đương sự minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện lập hợp đồng, không bị lừa dối, ép buộc và ký tên vào bản hợp đồng có sự chứng kiến của Công chứng viên. Mục đích, nội dung của hợp đồng không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng đất được ông Đ thuê của những người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, không có tranh chấp, đủ điều kiện để giao dịch. Do đó Văn phòng Công chứng A công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 57/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 92, Điều 147, Điều 200, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 423, Điều 424, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH.

Hủy: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15323, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15324, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15326, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 2946, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2018, giữa bên cho thuê là ông Mai Văn Đ, bên thuê là Công ty TNHH Một thành viên NH.

Ông Mai Văn Đ được quyền sở hữu số tiền 1.576.203.940 đồng (một tỷ năm trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm lẻ ba nghìn chín trăm bốn mươi đồng) mà Công ty TNHH Một thành viên NH đã đặt cọc theo các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nói trên.

Công ty TNHH Một thành viên NH phải trả tiền thuê đất và tiền lãi phát sinh cho ông Mai Văn Đ tính đến ngày 10/9/2020 số tiền là 5.380.043.396 đồng (năm tỷ ba trăm tám mươi triệu không trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Đ về yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH phải di dời tài sản trên đất. Giao cho ông Mai Văn Đ được quyền sở hữu các tài sản của Công ty TNHH Một thành viên NH đã đầu tư trên đất, gồm:

Tài sản trên đất thuộc thửa số 547, tờ bản đồ 150 toạ lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, gồm: Nhà xưởng đã hoàn thiện, diện tích sử dụng 4.028,5m^2 (trong đó có 232,9m^2 HLATĐB), kết cấu: Cột kèo sắt, mái tôn, tường xây gạch có tô + tôn, nền bê tông (trong xưởng có xây vách ngăn nhà Văn phòng diện tích 116,7m^2, nhà ở công nhân diện tích 116,7m^2, nhà bếp diện tích 38m^2, WC 10.3m^2); nhà xưởng chưa hoàn thiện diện tích 4.027,5m^2 (trong đó có 61,6m^2 HLATĐB), kết cấu tường xây gạch chưa tô, đã dựng cột sắt, nền đá my; hàng rào tường xây kiên cố có tô trát hai mặt, dài 87,75m và cao 2,2m.

Tài sản tại các thửa số 1680, 1546 tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T, gồm: Tường rào xây gạch kiên cố tô trát 2 mặt dài 21,1m và cao 3,3m (đoạn 3); tường xây gạch kiên cố chưa tô, gồm 03 đoạn: Đoạn 1 cao 1,1m và dài 69,22m; đoạn 2 cao 0,6m và dài 76,26m; đoạn 4 cao 1,1m và dài 49,27m; nhà vệ sinh xây dựng chưa hoàn chỉnh tường xây gạch, không tô, không mái, nền đất, diện tích 11,6m^2 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Ông Mai Văn Đ phải thanh toán giá trị tài sản cho Công ty TNHH Một thành viên NH đã đầu tư trên đất số tiền là 6.822.036.423 đồng (sáu tỷ tám trăm hai mươi hai triệu không trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi ba đồng), được khấu trừ tiền thuê 5.380.043.396 đồng (năm tỷ ba trăm tám mươi triệu không trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng) nên ông Đ phải thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên NH số tiền còn lại là 1.441.993.027 đồng (một tỷ bốn trăm bốn mốt triệu chín trăm chín mươi ba nghìn không trăm hai mươi bảy đồng).

Công ty TNHH Một thành viên NH phải trả tiền thuê đất cho ông Mai Văn Đ kể từ ngày 11/9/2020 cho đến khi bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất cho ông Đ theo giá thuê của từng hợp đồng như sau: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15323 là 37.423.100 đồng/tháng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15324 là 71.500.000 đồng/tháng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15326 là 83.083.000 đồng/tháng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 2946 là 140.689.788 đồng/tháng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH về việc yêu cầu nguyên đơn ông Mai Văn Đ phải bồi thường số tiền 6.051.337.600 đồng (sáu tỷ không trăm năm mươi mốt triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm đồng);

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên NH về việc công nhận các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15323, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15324, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15326, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 2946, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2018 là có hiệu lực.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên NH về việc yêu cầu ông Mai Văn Đ phải chấm dứt các hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh thu lợi hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên NH trên các thửa đất đã thuê.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1; ông Thái Minh S, bà Nguyễn Thị Thu Th; ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T1 không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Mai Văn Đ.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần TL BP không yêu cầu giải quyết số tiền đặt cọc với Công ty TNHH Một thành viên NH.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP tự nguyện di dời tài sản tại kho của Công ty TNHH Một thành viên NH.

7. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền 14.776.927 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 30/9/2020, bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH (gọi tắt là Công ty NH) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Đến ngày 11/12/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty NH có đơn yêu cầu định giá lại tài sản vì cho rằng chi phí bị đơn bỏ ra để đầu tư trên đất là 18.626.632.358 đồng, không phải 6.822.036.423 đồng như Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định; đồng thời, có Đơn đề nghị triệu tập người làm chứng tham gia phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; sau đó, người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi quan điểm là đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Hai bên đương sự không tự thỏa thuận

được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không cho bị đơn tiếp cận biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình; không xem xét giá trị pháp lý của các vi bằng mà bị đơn đã cung cấp; không tiến hành đối chất giữa đương sự với người làm chứng để làm rõ việc nguyên đơn ngăn cản bị đơn trong quá trình sử dụng đất; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự đều thừa nhận việc thỏa thuận và tự nguyện ký kết hợp đồng, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên hai bên đã nhiều lần gặp nhau để làm việc, lập biên bản về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng; tuy nhiên, bị đơn vẫn tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là lỗi của bị đơn nên Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Bị đơn cung cấp các vi bằng để cho rằng nguyên đơn có hành vi ngăn cản bị đơn, nhưng vi bằng được lập sau khi bị đơn nhiều lần vi phạm hợp đồng nên không có căn cứ để xem xét. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án dân sự về việc *"tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1, ông Thái Minh S, bà Nguyễn Thị Thu Th, Công ty Cổ phần TL BP, Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP và Văn phòng Công chứng A yêu cầu xét xử vắng mặt và không có đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH (gọi tắt là Công ty NH) được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu định giá lại tài sản mà người đại diện hợp pháp của bị đơn đưa ra, nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty NH cung cấp bảng kê *"Chi phí đầu tư trên đất Bình Dương từ năm 2018 đến năm 2019"* để cho rằng chi phí bị

đơn bỏ ra để đầu tư trên đất là 18.626.632.358 đồng, không phải 6.822.036.423 đồng như Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu định giá lại tài sản, xét thấy: Theo bản phô tô các hóa đơn, phiếu chi mà bị đơn cung cấp bổ sung cho Tòa cấp phúc thẩm có tổng giá trị là 7.417.580.626 đồng, không phải 18.626.632.358 đồng như bị đơn liệt kê và không có căn cứ xác định số tiền 7.417.580.626 đồng là chi phí để thực hiện đầu tư trên các thửa đất đã thuê. Mặt khác, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, Tòa cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt nên được xem là tự từ bỏ quyền của mình nên ngày 13/5/2020, Hội đồng định giá vẫn tiến hành định giá vắng mặt bị đơn là đúng quy định; ngày 05/6/2020, bị đơn có đơn phản tố (bút lục 93); đến ngày 10/6/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lương Quang N có đơn xin sao chụp toàn bộ hồ sơ vụ án (bút lục 89); ngày 21/8/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Trần Thị Thanh T tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, trong đó có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá (bút lục 359-364), nhưng không có ý kiến phản đối về kết quả định giá; tại Đơn kháng cáo ngày 30/9/2020, bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và không phản đối về mức giá mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định (bút lục 438-439); do đó, việc định giá lại chỉ làm phát sinh thêm chi phí tố tụng cho đương sự và kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Căn cứ quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu trưng cầu định giá lại tài sản mà người đại diện hợp pháp của bị đơn, cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty NH, nhận thấy: Ông Mai Văn Đ (gọi tắt là ông Đ) thuê quyền sử dụng đất của ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 diện tích 2.617m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001781QSDĐ/AP ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp và quyền sử dụng đất diện tích 5.810m^2 thuộc các thửa số 69, 1541 tờ bản đồ 131 (C2) tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07925/AP ngày 20/3/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp. Sau đó, ông Đ cho Công ty NH thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 15323, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 15326, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; theo thỏa thuận tại Điều 4 của hai hợp đồng trên thì bên B (Công ty NH) phải thanh toán cho ông Đ định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch của kỳ thanh toán, giá thuê sẽ tăng 10% so với giá thuê của 02 năm liền kề trước đó. Ngoài ra, ngày 26/12/2016 ông Đ còn thuê quyền sử dụng đất của ông Thái Minh S, bà Nguyễn Thị Thu Th diện tích 5.000m^2 thuộc thửa số 1546 tờ bản đồ 131 tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08402/AP ngày 31/3/2011 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp. Sau đó, ông Đ cho Công ty NH thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng

đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 15324, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng thì bên B (Công ty NH) phải thanh toán cho ông Đ định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch của kỳ thanh toán, giá thuê sẽ tăng 10% so với giá thuê của 02 năm liền kề trước đó. Ngày 01/3/2018, ông Đ tiếp tục thuê quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 diện tích 9.483m^2, thuộc thửa số 547 tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07659 ngày 12/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp. Ngày 02/3/2018, ông Đ tiếp tục cho Công ty NH thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 2946, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng thì bên B (Công ty NH) phải thanh toán cho ông Đ định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch của kỳ thanh toán, giá thuê sẽ tăng 10% so với giá thuê của 03 năm liền kề trước đó. Các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên đều được các bên tự nguyện cam kết, thỏa thuận và ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên, nội dung các hợp đồng không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng.

[5] Xét quá trình thực hiện hợp đồng, nhận thấy: Công ty NH đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho ông Đ nên hai bên đã nhiều gặp nhau làm việc, thỏa thuận về việc thanh toán, chứng cứ thể hiện tại: *"Biên bản thực hiện hợp đồng ngày 23/6/2018; Biên bản làm việc thanh toán tiền hợp đồng thuê đất ngày 14/11/2018 (bút lục 42); Biên bản làm việc đối chiếu công nợ thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2019 (bút lục 44); Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 (bút lục 49) và Biên bản đối chiếu công nợ ngày 10/5/2020"*. Theo nội dung các biên bản trên, Công ty NH thừa nhận việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán và cam kết khắc phục, nhưng Công ty NH vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 giữa ông Đ với ông Đậu Quang H2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty NH, thể hiện: *"Bên A (bên cho thuê) đồng ý cho bên B (bên thuê) gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 10/10/2019…Tổng cộng đến ngày 10/10/2019 bên B (bên thuê) phải thanh toán cho bên A (bên cho thuê) số tiền là: 2.122.444.672 đồng. Nếu đến ngày 10/10/2019, bên B không thanh toán đầy đủ số tiền trên cho bên A thì bên A có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng, mọi tài sản bên B đã đầu tư trên đất cũng như tiền đặt cọc bên B sẽ mất tất cho bên A. Bên A cũng nhất trí cho bên B tiếp tục thực hiện công trình nhưng nếu đến ngày 10/10/2019 bên B không thực hiện đúng như hợp đồng thì tự động buộc ngưng thi công và tiến hành trao trả lại toàn bộ hiện trạng công trình cho bên A như đã thỏa thuận ban đầu. Trường hợp bên B không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì bên B đại diện là ông Đậu Quang H2 phải làm biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản gửi UBND tỉnh Bình Dương xin kiến nghị rút chủ trương đầu tư kho cho thuê tại lô đất đã thuê của bên A…"*. Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng số 15323, 15324, 15326 ngày 16/11/2017 và khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 2946 ngày 02/3/2018, các bên đã thống nhất xác định: *"Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất mà không phải trả lại tiền cọc và yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu bên B có các hành vi sau: Không trả tiền thuê trong*

thời hạn 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán...”. Do bên B (Công ty NH) không trả tiền thuê trong thời hạn quy định nên bên A (ông Đ) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo như đã thỏa thuận. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và buộc Công ty NH phải thanh toán tiền thuê cho ông Đ theo các hợp đồng đã ký kết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Do Công ty NH vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đã ký và vi phạm biên bản thỏa thuận giữa các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: Hủy 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, xác định số tiền 1.576.203.940 đồng mà Công ty NH đã đặt cọc (theo hợp đồng công chứng số 15323 là 170.105.000 đồng; hợp đồng công chứng số 15324 là 325.000.000 đồng; hợp đồng công chứng số 15326 là 377.650.000 đồng và hợp đồng công chứng số 2946 là 703.448.940 đồng) thuộc quyền sở hữu của ông Đ; đồng thời, buộc Công ty NH phải trả tiền thuê đất cho ông Đ theo hợp đồng đã ký, cụ thể: Trả tiền thuê của quý III, quý IV năm 2019 theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 là 2.122.444.672 đồng; tiền thuê quý I năm 2020 là 945.722.364 đồng; tiền thuê quý II năm 2020 (do đã đến hạn tăng 10% theo thỏa thuận trong các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15323; 15324 và 15326) là 998.087.664 đồng và tiền thuê quý III năm 2020 là 998.087.664 đồng. Bên cạnh đó, Công ty NH còn phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự với mức lãi suất là 10%/năm (0,833%/tháng) cho ông Đ, cụ thể: Tiền lãi đối với khoản nợ quý III, quý IV năm 2019, tính từ ngày 10/10/2019 đến ngày 10/9/2020 là 11 tháng x 2.122.444.672 đồng x 0,833%/tháng = 194.479.605 đồng; tiền lãi đối với khoản nợ quý I năm 2020, tính từ ngày 10/01/2020 đến ngày 10/9/2020 là 08 tháng x 945.722.364 đồng x 0,833%/tháng = 63.022.936 đồng; tiền lãi đối với khoản nợ quý II năm 2020, tính từ ngày 10/4/2020 đến ngày 10/9/2020 là 05 tháng x 998.087.664 đồng x 0,833%/tháng = 41.570.351 đồng; tiền lãi đối với khoản nợ quý III năm 2020, tính từ ngày 10/7/2020 đến ngày 10/9/2020 là 02 tháng x 998.087.664 đồng x 0,833%/tháng = 16.628.140 đồng. Tổng cộng Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty NH phải thanh toán tiền thuê và tiền lãi phát sinh cho ông Đ với số tiền: 5.380.043.396 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[7] Xét yêu cầu phản tố của Công ty NH về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, buộc ông Đ phải bồi thường thiệt hại cho Công ty NH số tiền 6.051.337.600 đồng vì cho rằng ông Đ có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty NH trong việc cho Công ty TL BP thuê kho (từ tháng 7 năm 2019 đến tháng 6 năm 2020), nhận thấy: Theo như phân tích tại mục [4] thì 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện cam kết, nên có hiệu lực ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Đồng thời, theo như phân tích tại mục [5] thì do Công ty NH nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, vi phạm nội dung thỏa thuận nên ông Đ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng; lỗi làm cho các hợp đồng không thể thực hiện được hoàn toàn do lỗi của Công ty NH; Công ty NH cho rằng ông Đ có hành vi cản trở việc sử dụng đất của Công ty NH, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, các Vi bằng mà bị đơn cung cấp được lập sau khi bị đơn đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty NH về việc yêu cầu công nhận

hiệu lực của 04 hợp đồng, buộc ông Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền 6.051.337.600 đồng và chấm dứt hành vi trái pháp luật là có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc buộc Công ty NH phải di dời toàn bộ nhà xưởng, tài sản đã đầu tư trên đất để giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đ, nhận thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13/5/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, xác định Công ty NH đã đầu tư công trình, nhà xưởng trên thửa đất số 547, tờ bản đồ 150 toạ lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, gồm: Nhà xưởng đã hoàn thiện, diện tích sử dụng 4.028,5m^2 (trong đó có 232,9m^2 HLATĐB), kết cấu: cột kèo sắt, mái tôn, tường xây gạch có tô + tôn, nền bê tông (trong xưởng có xây vách ngăn nhà văn phòng diện tích 116,7m^2, nhà ở công nhân diện tích 116,7m^2, nhà bếp diện tích 38m^2, WC 10.3m^2), tỷ lệ sử dụng còn lại 90%, thành tiền 5.619.757.500 đồng; nhà xưởng chưa hoàn thiện diện tích 4.027,5m^2 (trong đó có 61,6m^2 HLATĐB), kết cấu tường xây gạch chưa tô, đã dựng cột sắt, nền đổ đá my, tỷ lệ xây dựng 15%, thành tiền 936.393.750 đồng; hàng rào tường xây kiên cố có tô trát hai mặt, dài 87,75m và cao 2,2m, thành tiền 131.080.950 đồng. Tài sản tại các thửa đất số 1680, 1546 tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T, gồm: Tường rào xây gạch kiên cố tô trát 2 mặt dài 21,1m và cao 3,3m, đơn giá 679.000 đồng/m^2, thành tiền 47.278.770 đồng (đoạn 3); tường xây gạch kiên cố chưa tô, gồm 03 đoạn: Đoạn 1 cao 1,1m và dài 69,22m; đoạn 2 cao 0,6m và dài 76,26m; đoạn 4 cao 1,1m và dài 49,27m, đơn giá 679.000 đồng/m^2, thành tiền là 83.697.953 đồng; nhà vệ sinh xây dựng chưa hoàn chỉnh tường xây gạch, không tô, không mái, nền đất, diện tích 11,6m^2, giá trị đã xây dựng 30%, thành tiền 3.828.000 đồng. Tổng giá trị đầu tư là 6.822.036.423 đồng. Theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 giữa ông Đ (bên A) với ông Đậu Quang H2 (bên B), thể hiện: *"Bên A (bên cho thuê) đồng ý cho bên B (bên thuê) gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 10/10/2019…Tổng cộng đến ngày 10/10/2019 bên B (bên thuê) phải thanh toán cho bên A (bên cho thuê) số tiền là: 2.122.444.672 đồng. Nếu đến ngày 10/10/2019, bên B không thanh toán đầy đủ số tiền trên cho bên A thì bên A có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng, mọi tài sản bên B đã đầu tư trên đất cũng như tiền đặt cọc bên B sẽ mất tất cho bên A"*. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc buộc Công ty NH di dời tài sản, giao toàn bộ tài sản trên cho ông Đ được toàn quyền sở hữu là hoàn toàn phù hợp với nội dung *"Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019"*, nhưng Tòa cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải bồi thường cho Công ty NH tổng số tiền đầu tư 6.822.036.423 đồng là trái với nội dung biên bản thỏa thuận, có lợi cho Công ty NH, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của ông Đ. Tuy nhiên, do ông Đ không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Do hiện nay, Công ty NH chưa bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất cho ông Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty NH phải tiếp tục trả tiền thuê cho ông Đ theo từng hợp đồng đã ký, kể từ ngày 11/9/2020 cho đến khi bàn giao lại quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

[9] Đối với các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1; giữa ông Đ với vợ chồng ông Thái Minh S1, bà Nguyễn Thị Thu Th1 và giữa ông Đ với vợ chồng ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Thị T1. Do các bên đương sự không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp; trường hợp sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[10] Do hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 2946 giữa ông Đ với Công ty TNHH Một thành viên NH bị hủy và nhà xưởng giao cho ông Đ quản lý nên hợp đồng thuê kho giữa Công ty TNHH Một thành viên NH với Công ty Cổ phần TL BP và hợp đồng thuê kho giữa Công ty Cổ phần TL BP với Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP không còn hiệu lực. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần TL BP và Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu xử lý đối với số tiền đặt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp; trường hợp sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[11] Từ những phân tích và lập luận nêu trên, nhận thấy: Công ty NH kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên kháng cáo của Công ty NH không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty NH không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên Công ty NH phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

1. 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH.

- Hủy: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15323, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15324, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15326, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 2946, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2018, giữa bên cho thuê là ông Mai Văn Đ, bên thuê là Công ty TNHH Một thành viên NH.

- Ông Mai Văn Đ được quyền sở hữu số tiền 1.576.203.940 đồng (một tỷ năm trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm lẻ ba nghìn chín trăm bốn mươi đồng) mà Công ty TNHH Một thành viên NH đã đặt cọc theo các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nói trên.

- Công ty TNHH Một thành viên NH phải trả tiền thuê đất và tiền lãi phát sinh cho ông Mai Văn Đ tính đến ngày 10/9/2020 số tiền là 5.380.043.396 đồng (năm tỷ ba trăm tám mươi triệu không trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng).

1. 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Đ về yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH phải di dời tài sản trên đất. Giao cho ông Mai Văn Đ được quyền sở hữu các tài sản của Công ty TNHH Một thành viên NH đã đầu tư trên đất, gồm:

- Tài sản trên đất thuộc thửa số 547, tờ bản đồ 150 toạ lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, gồm: Nhà xưởng đã hoàn thiện, diện tích sử dụng 4.028,5m^2 (trong đó có 232,9m^2 HLATĐB), kết cấu: Cột kèo sắt, mái tôn, tường xây gạch có tô + tôn, nền bê tông (trong xưởng có xây vách ngăn nhà Văn phòng diện tích 116,7m^2, nhà ở công nhân diện tích 116,7m^2, nhà bếp diện tích 38m^2, WC 10.3m^2); nhà xưởng chưa hoàn thiện diện tích 4.027,5m^2 (trong đó có 61,6m^2 HLATĐB), kết cấu tường xây gạch chưa tô, đã dựng cột sắt, nền đá my; hàng rào tường xây kiên cố có tô trát hai mặt, dài 87,75m và cao 2,2m.

- Tài sản tại các thửa số 1680, 1546 tọa lạc tại khu phố 4, phường A, thành phố T, gồm: Tường rào xây gạch kiên cố tô trát 2 mặt dài 21,1m và cao 3,3m (đoạn 3); tường xây gạch kiên cố chưa tô, gồm 03 đoạn: Đoạn 1 cao 1,1m và dài 69,22m; đoạn 2 cao 0,6m và dài 76,26m; đoạn 4 cao 1,1m và dài 49,27m; nhà vệ sinh xây dựng chưa hoàn chỉnh tường xây gạch, không tô, không mái, nền đất, diện tích 11,6m^2 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

- Ông Mai Văn Đ phải thanh toán giá trị tài sản cho Công ty TNHH Một thành viên NH đã đầu tư trên đất số tiền là 6.822.036.423 đồng (sáu tỷ tám trăm hai mươi hai triệu không trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi ba đồng), được khấu trừ tiền thuê 5.380.043.396 đồng (năm tỷ ba trăm tám mươi triệu không trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng) nên ông Đ phải thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên NH số tiền còn lại là 1.441.993.027 đồng (một tỷ bốn trăm bốn mốt triệu chín trăm chín mươi ba nghìn không trăm hai mươi bảy đồng).

- Công ty TNHH Một thành viên NH phải trả tiền thuê đất cho ông Mai Văn Đ kể từ ngày 11/9/2020 cho đến khi bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất cho ông Đ theo giá thuê của từng hợp đồng như sau: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15323 là 37.423.100 đồng/tháng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15324 là 71.500.000 đồng/tháng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15326 là 83.083.000 đồng/tháng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 2946 là 140.689.788 đồng/tháng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1. 3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên NH về việc yêu cầu nguyên đơn ông Mai Văn Đ phải bồi thường số tiền

6.051.337.600 đồng (sáu tỷ không trăm năm mươi mốt triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm đồng);

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên NH về việc công nhận các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15323, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15324, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 15326, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng A công chứng số 2946, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2018 là có hiệu lực.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên NH về việc yêu cầu ông Mai Văn Đ phải chấm dứt các hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh thu lợi hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên NH trên các thửa đất đã thuê.

1. 4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1; ông Thái Minh S, bà Nguyễn Thị Thu Th; ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T1 không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Mai Văn Đ.

1. 5. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần TL BP không yêu cầu giải quyết số tiền đặt cọc với Công ty TNHH Một thành viên NH.

1. 6. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ TPBP tự nguyện di dời tài sản tại kho của Công ty TNHH Một thành viên NH.

1. 7. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền 14.776.927 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp.

1. 8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Văn Đ phải chịu 55.257.990 đồng (năm mươi lăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm chín mươi đồng), được khấu trừ vào số 38.108.445 đồng (ba mươi tám triệu một trăm lẻ tám nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036672 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T và 35.317.000 đồng (ba mươi lăm triệu ba trăm mười bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046834 ngày 24/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Trả lại cho ông Mai Văn Đ số tiền 18.167.455 đồng (mười tám triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng).

- Công ty TNHH Một thành viên NH phải chịu 114.051.337 đồng (một trăm mười bốn triệu không trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm ba mươi bảy đồng), được khấu trừ vào số tiền 57.025.668 đồng (năm mươi bảy triệu không trăm hai lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046853 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Công ty TNHH Một thành viên NH còn phải nộp số tiền 57.025.668 đồng (năm mươi bảy triệu không trăm hai lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Một thành viên NH phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0047378 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, việc tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Đắc Cường