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

Bản án số: 05/2025/DS-PT
Ngày 02-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

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 tòa: Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 12 năm 2024 và ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 600/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 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 524/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1989; địa chỉ: số C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Thái Kim T, sinh năm 1990; địa chỉ: số C, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Anh L, sinh năm 1991; địa chỉ: xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa hoặc bà Lê Thị Như Q, sinh năm 2001; địa chỉ: phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương hoặc ông Trần Minh T1, sinh năm 2001, địa chỉ: tổ dân phố F, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông hoặc bà Trần Võ Đăng T2, sinh năm 2002; địa chỉ: số D, khu phố T, phường D, thành phố D,

tỉnh Bình Dương. Ông L, bà Q, ông T1 và bà T2 cùng địa chỉ liên hệ: số A B, N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2024), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn T3, địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số I, đường A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Dương Văn T4, sinh năm 1955; địa chỉ: số C, phố G, khu C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Văn T5, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường L, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vương Tú A, sinh năm 1981; địa chỉ: số A, Lê Hồng P1, tổ H, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Văn T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Thái Kim T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Anh L thống nhất trình bày:*

Ngày 10/02/2022, ông P và ông T3 có ký giấy đặt chỗ thuê xưởng, với nội dung như sau: Diện tích thuê xưởng ngang 15m x 100m (khoảng 1.500m^2). Thời gian thuê: 05 năm, 02 năm đầu 65.000.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo tăng 10%. Người thuê đặt cọc 03 tháng tiền thuê xưởng là 195.000.000 đồng và thanh toán trước 01 tháng là 65.000.000 đồng. Thời gian thuê tính từ 01/3/2022.

Do ông T3 nói là thực hiện hợp đồng thay cho ông T4, vì ông T4 mới là người chủ xưởng; ông T3 yêu cầu người thuê chuyển tiền vào tài khoản của ông T4. Do đó, người thuê xưởng (bà T, ông P) chuyển khoản vào tài khoản của ông T4 với số tiền theo thỏa thuận là 195.000.000 đồng + 65.000.000 đồng = 260.000.000đồng.

Sau khi ký hợp đồng, giao tiền thì ông T3 giao chìa khóa xưởng, ông P và bà T vào kiểm tra thực tế thì phát hiện an ninh không đảm bảo, vẫn có người ra vào xưởng, bên trong xưởng nơi làm văn phòng gạch bể; điện lưới không đáp ứng nhu cầu làm xưởng, khu vực nằm ngay cạnh khu dân cư; người ký hợp đồng là ông T3 nhưng ông T3 không phải là chủ xưởng nên không đưa ra được giấy ủy quyền của ông T4. Ông P, bà T cũng đã nhiều lần nhắn tin cho ông T4, ông T3 nhưng các ông không đến gặp để giải quyết nên ông P, bà T trả lại xưởng và yêu cầu ông T3, ông T4 trả lại tiền nhưng họ không trả.

Nay, ông P, bà T yêu cầu ông T3, ông T4 và ông T5 (chủ đất) trả số tiền gốc đã nhận là 260.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 10/12/2023 là 22 tháng với số tiền 42.900.000 đồng và bồi thường số tiền 260.000.000 đồng.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút yêu cầu tính tiền lãi, bồi thường và rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T3, ông Trần Văn T5 về việc liên đới với ông T4 trả lại tiền, chỉ yêu cầu ông T4 trả lại số tiền đã nhận.

- Bị đơn là ông Dương Văn T4 trình bày:

Ông T5 là chủ đất, ông T4 thuê đất của ông T5 để xây nhà xưởng cho thuê, ông T3 là người xây dựng xưởng trên đất cho ông T4.

Ông T4 không trực tiếp ký hợp đồng với ông P mà nhờ ông T3 ký giấy tờ nhận tiền cọc; ông T4 thừa nhận đã nhận số tiền cọc và tiền thuê xưởng tháng đầu tiên với tổng số tiền 260.000.000 đồng.

Sau khi chuyển tiền, ông P cho cẩu rất nhiều máy móc vào xưởng nhưng không biết vì lý do gì đó ông P đã phá cọc, trả lại nhà xưởng hơn 01 tháng.

Khi bàn giao lại kho cho ông T3, ông P có điện thoại cho ông T4 là xin mất tiền cọc và đề nghị cho xin lại số tiền 01 tháng là 65.000.000 đồng nhưng ông T4 không đồng ý vì lý do sau: Ông P sử dụng xưởng hơn 01 tháng; số tiền trên 01 tháng là được trả cho người môi giới và còn trả tiền thuê đất cho ông T5; vì ông P là người gần đó nên khi cho ông P thuê dẫn đến mất cơ hội cho người khác thuê đến mấy tháng sau, tính ra ông T4 còn thiệt hại nhiều hơn so với ông P, bà T. Do đó, ông T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn T3 trình bày:

Ông T4 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T5 và bà Vương Tú A. Sau khi ký hợp đồng thuê đất thì ông T4 thuê ông T3 xây dựng xưởng cho ông T4, có giấy phép xây dựng. Sau khi xây dựng xong, ông T4 gửi chìa khoá xưởng cho ông T6 (ở đối diện) nhờ khi nào có người muốn thuê thì gọi cho ông T4. Ông P có nhu cầu thuê xưởng, xuống gặp ông T6 mở xưởng xem và đồng ý thuê.

Ngày 10/02/2022, ông T4 nhờ ông T3 trực tiếp làm giấy tờ thuê với các điều kiện mà ông T4 và ông P đã thỏa thuận qua điện thoại. Ông T3 chỉ làm giúp ông T4, số tiền 260.000.000 đồng ông P chuyển trực tiếp cho ông T4.

Ông T3 không rõ lý do vì sao mà ông P không tiếp tục thuê xưởng. Ông P, bà T giao tiền cho ai thì đòi người đó, ông T3 không nhận tiền nhưng đòi ông T3 trả tiền là không đúng.

- Bị đơn ông Trần Văn T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Tú A thống nhất trình bày:

Ông T5 và bà Vương Tú A là vợ chồng. Ngày 16/01/2019, tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; vợ chồng ông T5, bà A ký hợp đồng cho ông T4 thuê diện tích đất 1.361,1m^2 thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; mục đích làm địa điểm kinh doanh trên đất ở; thời hạn thuê 11 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Ông T5, bà A không liên quan đến việc thuê xưởng và tranh chấp hợp đồng thuê xưởng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu tính lãi, tiền bồi thường của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Thái Kim T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bà Thái Kim T đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T3, ông Trần Văn T5.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Thái Kim T đối với bị đơn ông Dương Văn T4.

Buộc bị đơn ông Dương Văn T4 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Thái Kim T số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2024, bị đơn ông Dương Văn T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, không có ý kiến trình bày hoặc chứng cứ gì mới. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ pháp luật, bị đơn ông T4 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T4 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Dương Văn T4, ông Huỳnh Văn T3, ông Trần Văn T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Tú A có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 16/01/2019, ông Trần Văn T5 và bà Vương Tú A ký hợp hợp đồng cho ông Dương Văn T4 thuê quyền sử dụng đất có diện tích 1.361,1m^2 thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T,

tỉnh Bình Dương; mục đích làm địa điểm kinh doanh trên đất ở, thời hạn 11 năm; hợp đồng đã được Văn phòng C công chứng.

Ông T5 hỗ trợ ông T4 xin giấy phép xây dựng và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng số 2720/GPXD-UBND ngày 07/11/2018. Sau khi có giấy phép xây dựng, ông T4 thuê ông T3 xây dựng nhà xưởng trên đất để cho thuê lại. Tuy nhiên, do xây dựng sai giấy phép nên ngày 10/01/2019, Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng số 96/QĐ-XPVPHC về hành vi: xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng quy định tại điểm b khoản 4 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ; áp dụng hình thức xử phạt ông T5 số tiền 25.000.000 đồng, buộc ông T5 dừng thi công và tháo dỡ công trình xây dựng sai giấy phép. Ông T5 đã chấp hành nộp số tiền phạt nhưng chưa tháo dỡ công trình xây dựng sai giấy phép.

Đến ngày 10/02/2022, ông T4 nhờ ông T3 ký giấy nhận tiền cọc thuê nhà xưởng như đã nêu ở phần nội dung; ông P chuyển vào tài khoản ông T4 01 tháng tiền thuê và 03 tháng tiền cọc với số tiền là 260.000.000 đồng và nhận nhà xưởng.

Sau khi nhận nhà xưởng, ông P và bà T3 cho rằng không sản xuất được vì nhiều lý do: điện yếu, gần khu dân cư, nhà xưởng hư hỏng,…đã trả lại nhà xưởng và nhiều lần liên hệ đòi tiền nhưng ông T4 không giải quyết. Nhà xưởng ông T4 đã nhận và cho người khác thuê lại nhưng không trả tiền cho ông P, bà T.

Ông T4 không đồng ý trả lại tiền, ông P không thuê thì phải chịu mất tiền cọc, sử dụng nhà xưởng gần 01 tháng thì phải trả tiền thuê xưởng 01 tháng.

[2.2] Xét ý kiến của 02 bên đương sự thấy rằng:

Ông P, bà T thuê nhà xưởng để sản xuất kinh doanh nhưng mục đích không đạt được; bởi lẽ nhà xưởng xây dựng không đúng giấy phép, xây nhiều hơn giấy phép, đã bị cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ nhưng chưa thực hiện mà ký hợp đồng cho thuê là trái pháp luật. Khi ký hợp đồng thuê, ông T4 không thông tin cho ông P, bà T3 biết sự việc này là có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T4 trả lại tiền cho ông P, bà T là có căn cứ nhưng không tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có thiếu sót. Tuy nhiên, ông P, bà T đã trả và ông T4 đã nhận nhà xưởng. Do đó, không cần thiết phải xem xét xét lại bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông T4 là không có căn cứ để xem xét.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn ông T4 là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 123, 387, 472, 476 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn T4.

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu tính lãi, tiền bồi thường của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bà Thái Kim T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bà Thái Kim T đối với bị đơn ông Huỳnh Văn T3, ông Trần Văn T5.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bà Thái Kim T đối với bị đơn ông Dương Văn T4.

Buộc bị đơn ông Dương Văn T4 phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Thái Kim T số tiền là 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí xem xét thẩm định là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bà Thái Kim T tự nguyện chịu được khấu trừ số tiền đã nộp.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Dương Văn T4 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P, Thái Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.987.000 đồng (mười ba triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án đã nộp số 0001067 ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2, Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

III. Về án phí phúc thẩm: Ông Dương Văn T4 được miễn.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đào Minh Đa