TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 69/2024/DS-ST
Ngày: 23-9-2024
"T/c hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Lệ.
Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Phan Văn Truyện.
2/ Bà Lâm Thị Kim Xuyến.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2023/TLST-DS ngày 19/10/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 74/2024/QĐST-DS ngày 14/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1/ Ông Phạm Công H, sinh năm 1980;
2/ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1984;
Cùng địa chỉ: Số D đường N, phường F, thành phố T, tỉnh Long An,.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1987;
Địa chỉ: ấp G, xã B, thị xã K, tỉnh Long An (có mặt)
Bị đơn: Công ty TNHH MTV T1;
Địa chỉ: Số A, đường H, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tuấn N (vắng mặt)
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C1;
Địa chỉ: Số A, đường L nối dài, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/9/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/01/2024 và những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 03/11/2022, ông H, bà T đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty TNHH MTV T1 (gọi tắt là Công ty T1) thửa đất số 482, tờ bản đồ số 8,

diện tích 1.457m^2, tọa lạc tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 367020 do Sở T2 cấp do ông Phạm Công H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 04/7/2018.

Nội dung: Bên ông H, bà T cho bên Công ty T1 thuê toàn bộ diện tích đất và căn nhà tiền chế găn liền trên đất với diện tích sàn là 1.220m^2, giá thuê 05 năm đầu là 26.000.000 đồng/tháng, các năm tiếp theo mỗi năm tăng 10% giá thuê của năm trước đó, mục đích để làm Gara ôtô, hình thức thanh toán: Ngay sau khi ý hợp đồng Công ty T1 đặt cọc trước số 78.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ hoàn trả khi hết hợp đồng, còn lại hàng tháng bên Công ty T1 trả tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản 94494689 của ông Phạm Công H tại Ngân hàng A. Thời hạn thuê là 07 năm từ ngày 03/11/2022 đến ngày 02/11/2029 hoặc khi hợp đồng hết hiệu lực. Công ty T1 đã thanh toán được 60.000.000 đồng tiền thuê.

Ông H, bà T đã giao mặt bằng cho Công ty T1 sử dụng, Công ty T1 đã sử dụng và đầu tư một số tài sản trên đất nhưng từ tháng thứ 4 tức tháng 3 năm 2023 đến nay Công ty T1 không thanh toán cho ông H, bà T tiền thuê đất. Do đó Công ty T1 đã vi phạm nghĩa thanh toán theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng.

Nay ông H, bà T yêu cầu Công ty T1 như sau:

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa ông Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh T và Công ty TNHH MTV T1 ký ngày 03/11/2022.

- Buộc Công ty TNHH MTV T1 phải trả cho ông Phạm Công H, và bà Nguyễn Thị Thanh T kể từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/11/2023) là 26.000.000 đồng x 12 tháng = 312.000.000 đồng. Kể từ tháng tiếp theo 03/11/2023 đến ngày 23/9/2024 là 10 tháng 20 ngày số tiền là 277.333.000 đồng x 10% = 280.066.000. Tổng cộng số tiền Công ty T1 có nghĩa vụ thanh toán là 592.066.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty T1 đã thanh toán cho nguyên đơn được 60.000.000 đồng tiền thuê và 78.000.000 đồng tiền đặt cọc tổng là 138.000.000 đồng nên Công Ty T1 có có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà T số tiền còn lại là 454.066.000 động.

Bị đơn Công ty T1 vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có lời trình bày trong hồ sơ cũng như không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:

Về mặt hình thức: Từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, Tòa án chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, xác định đúng tư cách của bên tham gia tố tụng, đảm bảo các bên tham gia tố tụng được quyền tranh tụng tại tòa.

Về mặt nội dung như sau: Tính hợp pháp của hợp đồng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 ký giữa ông H, bà T và Công Ty T1. Tại thời điểm ký hợp đồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất trên của ông H, bà T đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á nhưng ngày 03/11/2023 Ngân hàng TMCP Á có Công văn số 172/CV-LOA.22 về việc cho phép ông H, bà T cho thuê thửa đất trên theo quy định tại Điều 320, 321 Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng trên phát sinh hiệu lực ký kết giữa các bên theo quy định tại Điều 117 và Điều theo quy định của pháp

luật. Căn cứ vào thoả thuận của các bên đươợc thể hiện tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng các bên thoả thuận nội dung "*Bên A được toàn quyền đơn phương chấm dứt và huỷ ngang hợp đồng trước thời hạn khi bên B thanh toán trễ hạn các bên thoả thuận tại Điều 4 là 60 ngày*". Sau khi ký hợp đồng xong, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được 03 tháng đầu số tiền là 60.000.000 đồng, kể từ tháng thứ 4 (tức ngày 03/3/2023) đến nay Công ty T1 chưa thanh toán nên xác định Công ty T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên có căn cứ huỷ hợp đồng theo Quy định tại Điều 422, 424, 427, 428 Bộ luật Dân sự.

Đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng thuê đất. Ngày sau khi ký hợp đồng ông H, bà T đã bàn giao giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty T1 để sử dụng. Công ty T1 đã nhận đất và đầu tư một số hạng mục trên đất nên tính đến nay Công ty T1 còn chưa thanh toán đủ cho ông H, bà T số tiền thuê đất được tính như sau: Giá thuê 01 năm đầu là 26.000.000 đồng/tháng (kể từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/11/2023) là 26.000.000 đồng x 12 tháng = 312.000.000 đồng. Kể từ tháng tiếp theo 03/11/2023 đến ngày 23/9/2024 là 10 tháng 20 ngày số tiền là 277.333.000 đồng x 10% = 280.066.000. Tổng cộng số tiền Công ty T1 có nghĩa vụ thanh toán là 592.066.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty T1 đã thanh Toán cho nguyên đơn được 60.000.000 đồng tiền thuê và 78.000.000 đồng tiền đặt cọc tổng là 138.000.000 đồng nên Công Ty T1 có có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà T số tiền còn lại là 454.066.000 động theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự.

Vê hậu quả của huỷ bỏ hợp đồng: Căn cứ theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông H và bà T khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với Công ty T1 nên được xác định quan hệ pháp luật dân sự là "tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 472 Bộ luật Dân sự.

[1.2] Hợp đồng ký kết giữa Công ty T1 và ông H, bà T thì xã B, thị xã K là có nơi các bên thực hiện hợp đồng và nơi có tài sản của bị đơn nên Toà án nhân dân thị xã Kiến Tường thụ lý vụ án là đúng quy định về thẩm quyền theo quy định tại Điều 35; Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Công ty T1 đã được cấp tống đạt các thủ tục tố tụng hợp lệ tại các địa chỉ số A, đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (địa chỉ do đương sự cung cấp trong hợp đồng) và tại ấp G, xã B, thị xã K, tỉnh Long An (địa chỉ nơi có tài sản và là nơi thực hiện hợp đồng) nhưng bị đơn vẫn vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng theo Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về quyền khởi kiện: Hợp đồng trên được ký với thời hạn 07 năm như căn cứ vào thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng ngày 03/11/2022, thể hiện

bên Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán trễ 60 ngày nên ông H, bà T có quyền khởi kiện Công ty T1.

[1.5] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 03/11/2022, ông H, bà T có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với với Công ty T1, thời hạn thuê là 07 năm kể từ ngày 03/11/2022 đến ngày 02/11/2029. Mục đích để sửa xe ô tô. Giá thuê một năm là năm đầu 26.000.000 đồng/tháng, năm kế tiếp, mỗi năm tăng 10% của giá thuê năm trước. Công ty T1 có đặt cọc cho ông H, bà T số tiền 78.000.000 đồng và thoả thuận khi nào kết thúc hợp đồng thì ông H, bà T sẽ trả lại cho Công ty T1. Công ty T1 đã thanh toán cho ông C, bà T được 03 tháng đầu là 60.000.000 đồng kể từ tháng thứ 4 (tức kể từ ngày 03/3/2023) đến nay Công ty T1 chưa thanh toán.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 ký giữa ông H, bà T và Công ty T1. Tại thời điểm ký hợp đồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất trên của ông H, bà T đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á nhưng ngày 03/11/2023 Ngân hàng TMCP Á có Công văn số 172/CV-LOA.22 về việc cho phép ông H, bà T cho thuê thửa đất trên với thời hạn 07 năm từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/11/2029 nên xác định việc ông H, bà T cho Công ty T1 thuê là đúng quy định tại Điều 320, 321 Bộ luật Dân sự. Khi tham gia ký kết hợp đồng các bên là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc, không vi pham điều cấm của luật nên Hợp đồng trên phát sinh hiệu lực ký kết giữa các bên theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự

[2.3] Xét yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất ngày 03/11/2022 của ông H, bà T: Căn cứ vào thoả thuận của các bên được thể hiện tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng các bên thoả thuận nội dung "*Bên A được toàn quyền đơn phương chấm dứt và huỷ ngang hợp đồng trước thời hạn khi bên B thanh toán trễ hạn các bên thoả thuận tại Điều 4 là 60 ngày*". Xét thấy bị đơn vắng mắt trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Toà án tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng tại địa chỉ nợ bị đơn cung cấp trong hợp đồng và tại địa chỉ nơi bị đơn có tài sản và nơi thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn vẫn vắng mặt, không có ý kiến trình bày và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều đó thể hiện bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh của mình với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi ký hợp đồng xong, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được 03 tháng đầu số tiền là 60.000.000 đồng kể từ tháng thứ 4 (tức ngày 03/02/2023) đến nay Công ty T1 chưa thanh toán nên xác định Công ty T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên có căn cứ huỷ hợp đồng theo Quy định tại Điều 422, 424, 428 Bộ luật Dân sự.

[2.4]. Đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng thuê đất: Ngày sau khi ký hợp đồng ông H, bà T đã bàn giao giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty T1 để

sử dụng. Công ty T1 đã nhận đất và đầu tư một số hạng mục trên đất nên tính đến nay Công ty T1 còn chưa thanh toán đủ cho ông H, bà T số tiền thuê đất được tính như sau: Giá thuê 01 năm đầu là 26.000.000 đồng/tháng (kể từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/11/2023) là 26.000.000 đồng x 12 tháng = 312.000.000 đồng. Kể từ tháng tiếp theo 03/11/2023 đến ngày 23/9/2024 là 10 tháng 20 ngày số tiền là 277.333.000 đồng x 10% = 280.066.000. Tổng cộng số tiền Công ty T1 có nghĩa vụ thanh toán là 592.066.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty T1 đã thanh Toán cho nguyên đơn được 60.000.000 đồng tiền thuê và 78.000.000 đồng tiền đặt cọc tổng là 138.000.000 đồng nên Công ty T1 có có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà T số tiền còn lại là 454.066.000 động theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Về hậu quả của huỷ bỏ hợp đồng:

[2.5.1] Căn cứ theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Sau khi ký hợp đồng xong Công ty T1 đã đầu tư một số tài sản trên đất theo biên bản thẩm định ngày 03/6/2024 của Toà án nhân dân thị xã Kiến Tường gồm có 03 bảng hiệu (bảng hiệu 1 kết cấu khung nhôm + in phủ bạt, diện tích 15m^2, hiện trạng đang bỏ trống; bảng hiệu 2, kết cấu khung nhôm + in phủ bạt, diện tích 8,31m^2, hiện trạng đang bỏ trống; bảng hiệu 3, kết cấu khung nhôm + in phủ bạt, diện tích 4,5m^2, diện trạng đang bỏ trống); tấm panel, kết cấu lợp tole, mạ hợp kim nhôm kẽm, sơn tĩnh điện, có độ dày 0,45-0,6mm, diện tích 42,3m^2, hiện trạng đang bỏ trống; bàn ăn kết cấu khung thép mặt bàn gạch men, chiều cao khoảng 0,8m, chiều dài khoảng 3m, chiều rộng khoảng 1m, hiện trạng đang bỏ trống; bồn rửa, chất liệu bằng inox, chiều cao khoảng 1,45m, chiều dài khoảng 2m, chiều rộng khoảng 0,8m, hiện đang bỏ trống; xe inox chất liệu bằng inox chiều cao 0,6m chiều dài 1,25m, chiều rộng khoảng 0,8m, hiện trạng đang bỏ trống; bàn văn phòng chất liệu bằng ván ép, chiều cao khoảng 0,9m chiều dài khoảng 3,7m chiều rộng khoảng 0,65m hiện trạng đang bỏ trống; bàn làm việc chất liệu bằng gỗ công nghiệp (số lượng 02 cái) chiều cao khoảng 0,6m, chiều dài khoảng 1,7m, chiều rộng khoảng 1,2m, hiện trạng đang bỏ trống; bàn thờ chất liệu gỗ công nghiệp, cao khoảng 1,1m, dài khoảng 0,65m, rộng khoảng 0,4m, hiện trạng đang bỏ trống; ghế inox chất liệu bằng inox, chiều cao khoảng 0,45m, hiện trạng đang bỏ trống (số lượng 7 cái); ghế tựa lưng chất liệu bằng vải nỉ nhựa, (số lượng 05 cái) chiều cao khoảng 1,4m, chiều dài khoảng 0,5m, chiều rộng khoảng 0,4m, hiện trạng đang bỏ trống; nước loại nước khoáng số lượng 70 lốc loại 500ml, 180 lốc loại 350ml, nhãn hiệu Alenka, hiện trạng đang bỏ trống; tấm pallet chất liệu gỗ tràm, (số lượng 60 cái) chiều dài khoảng 1,2m, chiều rộng khoảng 0,9m, hiện trạng đang bỏ trống; dây điện nhãn hiệu CADIVI, công suất 50w, chiều dài khoảng 37m, hiện trạng đang bỏ trống; quạt hút nhãn hiệu Panasonic, số lượng 1 chiếc, công suất 11W, lưu lượng gió 240m^3/h, chiều dài khoảng 37m, hiện trạng đang bỏ trống; 01 điều hòa nhãn hiệu Aqua, loại máy 01 chiều, chỉ dàn 1 lạnh có inverter, số lượng 02 cái, dàn lạnh dài 70cm, cao 26,5cm, dày 19cm, nặng 7,3kg, dàn nóng dài 77,3cm, cao 43,5cm, dày 26cm, nặng 18,5kg, hiện trạng đang bỏ trống; Điều hoà 2, nhãn hiệu Toshiba, số lượng 1 cái, công suất 1,5hp; dàn lạnh dài 75cm, cao 26,5cm, dày 20cm, nặng 7,6kg, dàn nóng dài 77cm, cao 43,5cm, dày 26cm, nặng 19kg, hiện trạng đang bỏ trống; giường bằng gỗ công nghiệp đã hư, không biết được cao rộng.

Những tài sản này là do Công ty T1 đầu tư là những tài sản có thể di dời nên buộc Công ty T1 có nghĩa vụ di dời hoàn trả hiện trạng ban đầu cho ông H, bà T.

[2.5.2] Riêng đối với nhà văn phòng kết cấu cột sắt, tường xây gạch, lửng vách nhôm, nền xi măng, mái trần bằng tấm prima, diện tích 65,7m^2, hiện trạng đang bỏ trống, chất lượng còn lại 60%; Nền xi măng kết cấu bê tông đá 1x2, có cột thép dày 5-10cm láng vữa XM, diện tích 1391,3m^2, hiện trạng đang bỏ trống. Đây là những tài sản gắn liền trên đất nếu di dời sẽ làm mất đi giá trị sử dụng hoàn toàn 100% nên buộc ông H và bà T phải nhận và hoàn lại giá trị thành tiền cho Công ty T1. Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T3 ngày 26/6/2024 nhà văn phòng có giá trị là 62.914.567 đồng và nền xi măng 154.460.752 đồng. Tổng cộng là 217.375.000 đồng.

Như vậy Công ty T1 có nghĩa vụ cho ông H, bà T số tiền 454.066.000 động - 217.375.000 đồng = 236.691.000 đồng

[2.6] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của hợp đồng: Do các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.7] Đối với chi phí lệ phí tố tụng tổng số tiền là 18.000.000 đồng yêu cầu khởi kiện của ông ông H, bà T được chấp nhận nên buộc Công ty T1 phải chịu toàn bộ số tiền 18.000.0000 đồng. Do phía ông H, bà T đã tạm ứng ra trước nên buộc phía Công ty T1 phải thanh toán trả lại cho phía ông H, bà T số tiền 18.000.0000 đồng.

[2.8] Từ những nhận định trên xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022, buộc Công ty T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà T tổng cộng số tiền là 236.691.000 đồng; Do đó, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ được chấp nhận.

[2.9] Về án phí: Buộc Công ty T1 phải chịu Toàn bộ án phí dân sự đối

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng các Điều 117, 422, 427, 428, 472, 474, 476, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đối với ông Phạm Công H và Nguyễn Thị Thanh T đối với Công ty TNHH MTV T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa ông Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh T và Công ty TNHH MTV T1 ký ngày 03/11/2022, số công chứng 7293, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1, tỉnh Long An.

Buộc Công ty TNHH MTV T1 phải trả cho ông Phạm Công H, và bà Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền 454.066.000 động nhưng được khấu trừ 217.375.000 đồng (là phần tài sản bao gồm nhà văn phòng kết cấu cột sắt, tường xây gạch, lửng vách nhôm, nền xi măng, mái trần bằng tấm prima, diện tích 65,7m^2, hiện trạng đang bỏ trống, chất lượng còn lại 60%; Nền xi măng kết cấu bê tông đá 1x2, có cột thép dày 5-10cm láng vữa XM, diện tích 1391,3m^2, hiện trạng đang bỏ trống. Buộc ông H và bà T phải nhận và hoàn lại giá trị thành tiền cho Công ty T1), còn lại Công ty TNHH MTV T1 phải trả tiếp cho ông Phạm Công H, và bà Nguyễn Thị Thanh T 236.691.000 (hai trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn).

2. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Buộc Công ty TNHH MTV T1 phải đi dời toàn bộ các tài sản hoàn trả hiện trạng ban đầu cho ông H, bà T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bao gồm các tài sản sau: 03 bảng hiệu (bảng hiệu 1 kết cấu khung nhôm + in phủ bạt, diện tích 15m^2, hiện trạng đang bỏ trống; bảng hiệu 2, kết cấu khung nhôm + in phủ bạt, diện tích 8,31m^2, hiện trạng đang bỏ trống; bảng hiệu 3, kết cấu khung nhôm + in phủ bạt, diện tích 4,5m^2, diện trạng đang bỏ trống); tấm panel, kết cấu lợp tole, mạ hợp kim nhôm kẽm, sơn tĩnh điện, có độ dày 0,45-0,6mm, diện tích 42,3m^2, hiện trạng đang bỏ trống; bàn ăn kết cấu khung thép mặt bàn gạch men, chiều cao khoảng 0,8m, chiều dài khoảng 3m, chiều rộng khoảng 1m, hiện trạng đang bỏ trống; bồn rửa, chất liệu bằng inox, chiều cao khoảng 1,45m, chiều dài khoảng 2m, chiều rộng khoảng 0,8m, hiện đang bỏ trống; xe inox chất liệu bằng inox chiều cao 0,6m chiều dài 1,25m, chiều rộng khoảng 0,8m, hiện trạng đang bỏ trống; bàn văn phòng chất liệu bằng ván ép, chiều cao khoảng 0,9m chiều dài khoảng 3,7m chiều rộng khoảng 0,65m hiện trạng đang bỏ trống; bàn làm việc chất liệu bằng gỗ công nghiệp (số lượng 02 cái) chiều cao khoảng 0,6m, chiều dài khoảng 1,7m, chiều rộng khoảng 1,2m, hiện trạng đang bỏ trống; bàn thờ chất liệu gỗ công nghiệp, cao khoảng 1,1m, dài khoảng 0,65m, rộng khoảng 0,4m, hiện trạng đang bỏ trống; ghế inox chất liệu bằng inox, chiều cao khoảng 0,45m, hiện trạng đang bỏ trống (số lượng 7 cái); ghế tựa lưng chất liệu bằng vải nỉ nhựa, (số lượng 05 cái) chiều cao khoảng 1,4m, chiều dài khoảng 0,5m, chiều rộng khoảng 0,4m, hiện trạng đang bỏ trống; nước loại nước khoáng số lượng 70 lốc loại 500ml, 180 lốc loại 350ml, nhãn hiệu Alenka, hiện trạng đang bỏ trống; tấm pallet chất liệu gỗ tràm, (số lượng 60 cái) chiều dài khoảng 1,2m, chiều rộng khoảng 0,9m, hiện trạng đang bỏ trống; dây điện nhãn hiệu CADIVI, công suất 50w, chiều dài khoảng 37m, hiện trạng đang bỏ trống; quạt hút nhãn hiệu Panasonic, số lượng 1 chiếc, công suất 11W, lưu lượng gió 240m^3/h, chiều dài khoảng 37m, hiện trạng đang bỏ trống; 01 điều hòa nhãn hiệu Aqua, loại máy 01 chiều, chỉ dàn 1 lạnh có inverter, số lượng 02 cái, dàn lạnh dài 70cm, cao 26,5cm, dày 19cm, nặng 7,3kg, dàn nóng dài 77,3cm, cao 43,5cm, dày 26cm, nặng 18,5kg, hiện trạng đang bỏ trống; Điều hoà 2, nhãn hiệu Toshiba, số lượng 1 cái, công suất 1,5hp; dàn lạnh dài 75cm, cao 26,5cm, dày 20cm, nặng 7,6kg, dàn nóng dài 77cm, cao 43,5cm, dày 26cm, nặng 19kg, hiện trạng đang bỏ trống; giường bằng gỗ công nghiệp đã hư, không biết được cao rộng.

3. Về chi phí tố tụng buộc Công ty TNHH MTV T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

5. Về án phí: Buộc Công ty TNHH MTV T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng hủy hợp đồng và 11.835.000 đồng án phí dân sự về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Tổng cộng là 12.135.000 đồng (mười hai triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng) sung ngân sách nhà nước.

Hoàn trả cho ông Phạm Công H, bà Nguyễn Thị Thanh T 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000265 ngày 16/10/2023; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 00003108 ngày 21/12/2023; số tiền 5.780.000 đồng theo biên lai thu số 0003153 ngày 17/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

6. Án xử công khai sơ thẩm các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, 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./.

Thành viên Hội đồng xét xử	**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**
Lâm Thị Kim Xuyến – Phan Văn Truyện	**Vũ Thị Lệ**

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Thị Lệ