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

Bản án số: 39/2018/KDTM-PT
Ngày: 30-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và 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 tòa: Bà Thái Thị Hữu Xuân.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Trần Thị Nhàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Lý Loan - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27 và 30 tháng 11 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 28/2018/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 10 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2018/KDTM-ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty CP DT XD 3X; trụ sở: Số 4xy, đường Nguyễn Văn T, khu phố BH1, phường LT, thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Hồ T, sinh năm 1977; trú tại: Ấp W, xã Trà Cổ, huyện TP2, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 29/4/2016).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Bích D, sinh năm 1977; trú tại: Số 1YX, khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông NLQ1, sinh năm 1976; trú tại: Số 1YX, khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

2/ Bà NLQ2, 1979; trú tại: Số 1YX2, Quốc lộ 1K, khu phố 1, phường P2, quận TĐQ, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Ông NLQ3, sinh năm 1970; trú tại: Khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

4/ Ông NLQ4, sinh năm 1982; trú tại: Khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

5/ Bà NLQ5, sinh năm 1976; trú tại: Khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

6/ Ông NLQ6, sinh năm 1980; trú tại: khu phố 1B, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

7/ Bà NLQ7, sinh năm 1997; trú tại: khu phố 1B, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

8/ Bà NLQ8; trú tại: Số 111F/2, khu phố 1B, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

9/ Ông NLQ9, sinh năm 1992; trú tại: Khu dân cư 3/2, khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

10/ Bà NLQ10, sinh năm 1982; trú tại: khu phố 1B, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

11/ Bà NLQ11, sinh năm 1987; trú tại: khu phố 1B, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

12/ Bà NLQ12, sinh năm 1978; trú tại: Khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

13/ Ông NLQ13, sinh năm 1994; trú tại: Khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

14/ Bà NLQ14, sinh năm 1994; trú tại: Khu phố 1B, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

15/ Bà NLQ15, sinh năm 1981; trú tại: khu phố 4, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương

16/ Bà NLQ16, sinh năm 1973; trú tại: phường TLP, quận TNQ, thành phố Cần Thơ.

17/ Ông NLQ17, sinh năm 1978; trú tại: Khu phố 1, xã Đồng Kho, huyện TLH, tỉnh Bình Thuận.

18/ Bà NLQ18, sinh năm 1992; trú tại: khu Dân cư 3/2, khu phố 1, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty CP DT XD 3X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/01/2015, Công ty CP DT XD 3X (bên A) có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Bích D (bên B) phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa số 52 + 68 (thửa mới 466); tờ bản đồ C2 (số mới DC 132). Phần đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1WX/QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004. Thời gian thuê là 15 năm, bắt đầu từ ngày 01/12/2014 đến hết ngày 30/11/2029. Bên B đặt cọc cho bên A trước 02 tháng tiền thuê với số tiền 46.000.000 đồng ngay khi hai bên ký hợp đồng, số tiền đặt cọc sẽ được bên A hoàn trả lại cho bên B khi hết thời hạn thuê và bên B phải hoàn thành xong các nghĩa vụ, thanh lý hợp đồng theo như thỏa thuận.

Giá thuê quyền sử dụng đất trong vòng 05 năm đầu được tính từ ngày 01/12/2014 đến ngày 30/11/2019 với số tiền là 23.000.000 đồng/tháng, giá thuê quyền sử dụng đất trong vòng 05 năm tiếp theo được tính từ ngày 01/12/2019 đến ngày 30/11/2024 với số tiền là 27.600.000 đồng/tháng; giá thuê quyền sử dụng đất trong vòng 5 năm còn lại được tính từ ngày 01/12/2024 đến ngày 30/11/2029 với số tiền là 35.880.000 đồng/tháng; đơn giá thuê bao gồm thuế VAT, không bao gồm thuế thuê quyền sử dụng đất; phương thức thanh toán: Bên B sẽ thanh toán tiền thuê cho bên A trước 01 tháng và thanh toán vào ngày 02 dương lịch hàng tháng. Bên A sẽ hỗ trợ không tính tiền thuê quyền sử dụng đất cho bên B trong vòng 04 tháng, tính từ ngày 01/12/2014.

Ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực thì bên B phải đặt cọc ngay cho bên A số tiền 46.000.000 đồng nhưng đến ngày 24/7/2015 bà D mới thanh toán được số tiền đặt cọc trên.

Tiền thuê từ tháng 4/2015 đến tháng 4/2016 bà D chỉ thanh toán được 03 tháng tiền thuê là 69.000.000 đồng, tiền nợ thuê chưa thanh toán tính từ tháng 4/2016 là 230.000.000 đồng. Công ty CP DT XD 3X đã có văn bản mời bà D lên làm việc về tiến độ thanh toán tiền nợ thuê. Ngày 21/9/2015, bà D đến công ty và xin công ty hỗ trợ cho bà hoàn thành việc xây dựng chợ nên cho NLQ11 toán số tiền nợ thuê đến tháng 9/2015 là 135.000.000 đồng, xin được thanh toán dần từ tháng 01/2016, còn những khoản nợ phát sinh từ tháng 10/2015 thì bà sẽ thanh toán từng tháng theo quy định của hợp đồng. Sau khi ký biên bản làm việc bà D lại tiếp tục vi phạm thỏa thuận. Từ những vi phạm cam kết nêu trên ngày 22/02/2016, Công ty có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bà D có nhận thư mời làm việc nhưng không ký vào biên bản.

Ngày 03/3/2016, bà D có đơn đề nghị về việc thanh toán tiền thuê đất. Bà D cam kết thanh toán số tiền 207.000.000 đồng (9 tháng) thanh toán chậm nhất vào ngày 15/3/2016, nếu không thanh toán đúng hẹn bà sẽ chịu trách nhiệm theo điều khoản của hợp đồng và trước pháp luật. Tuy nhiên đến ngày 15/3/2016 bà D lại không thực hiện cam kết.

Ngày 16/3/2016, Công ty lại tiếp tục thông báo số 166/TB-CTY về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên nhưng bà D không đến giải quyết.

Công ty CP DT XD 3X yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015.

2/ Buộc bà Nguyễn Bích D phải trả số tiền thuê đất tạm tính tính từ 01/4/2015 đến 01/04/2016 trừ đi 46.000.000 đồng là 184.000.000 đồng.

3/ Buộc bà Nguyễn Thị Bích D có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng cá nhân để giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004 để trả lại hiện trạng ban đầu cho Công ty.

Ngày 20/3/2017, Công ty CP DT XD 3X thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà D thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ 01/4/2015 đến 17/3/2016 là 11 tháng 17 ngày với số tiền 265.266.672 đồng.

Lãi suất chậm thanh toán từ ngày 18/3/2016 đến 18/3/2017 là 12 tháng: 266.033.333 đồng x 0,75%/tháng x 12 tháng = 23.943.000 đồng.

Bồi thường thiệt hại do bên thuê chậm giao đất từ 18/3/2016 đến 18/3/2017 là 12 tháng là 276.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu về việc:

1/ Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn.

2/ Buộc bị đơn phải trả số tiền thuê đất tạm tính từ ngày 01/4/2015 đến ngày 17/3/2016 là 11 tháng tương ứng với số tiền 265.266.672 đồng.

3/ Bồi thường thiệt hại từ ngày 18/4/2016 đến nay (tháng 02/7/2018) là 27 tháng 13 ngày là 630.966.617 đồng. Tổng cộng là 896.233.289 đồng trừ đi số tiền đã trả cho nguyên đơn 194.000.000 đồng = 702.233.289, đồng ý thanh toán cho bên bị đơn tiền san lấp mặt bằng là 56.305.900 đồng= 645.927.389 đồng.

4/ Buộc bị đơn có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng cá nhân để giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004 để trả lại hiện trạng ban đầu.

Rút phần yêu cầu lãi suất chậm thanh toán từ ngày 18/3/2016 đến ngày 02/7/2018 là 27 tháng 13 ngày là 54.577.617 đồng.

- Bị đơn trình bày:

Xác nhận giữa bà D và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 3/2 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ngày ký hợp đồng là ngày 30/11/2014, ngày bắt đầu thực hiện hợp đồng là một ngày sau đó (01/12/2014), Công ty không tính tiền thuê trong 04 tháng đầu (tính tiền thuê đất từ ngày 01/4/2015).

Ngày 25/4/2015, bà D nhận được công văn của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận chủ trương thành lập chợ của bà D. Như vậy, bà D đã mất gần 01 tháng tiền thuê đất. Sau khi có công văn trên, bà D phải mất 07 tháng nữa để xin cấp giấy phép thẩm định phòng cháy chữa cháy. Như vậy, 08 tháng trôi qua bà D chỉ tiến hành làm thủ tục xin phép, đầu tư trên đất (đổ nền, san lấp mặt bằng, đổ bê tông cao 40 cm và xây dựng chợ, hợp đồng cung cấp nước sạch...) mà chưa tiến hành được việc kinh doanh để thu lợi nhuận.

Do đất trũng nên 2/3 diện tích khu đất thấp hơn miệng cống thoát nước đến 3m nên bà D đã tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng. Ngoài ra bà D còn đầu tư khắc phục, sữa chữa hệ thống cống nước thải mà Công ty đã đầu tư xây dựng. Do kinh phí phát sinh quá nhiều so với dự toán ban đầu (từ 1,5 tỷ lên đến 3,3 tỷ) nên bà D có yêu cầu Công ty cho bà D chậm thanh toán các khoản nợ nhưng Công ty không đồng ý.

Vào ngày 22/02/2016, Công ty có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà D.

Trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty luôn thúc ép bà D thanh toán tiền thuê đất, mà phải thanh toán một lần. Thông tin bà D nợ tiền thuê đất lan truyền ra ngoài. Họ cho rằng bà D sắp vỡ nợ, sắp bị công ty thu hồi đất chợ, bà D sắp phá sản làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh chợ của bà D. Những tiểu thương thuê mặt bằng chợ của bà D lần lượt bỏ đi. Những người mới nghe thông tin như vậy cũng không thuê nữa. Từ lúc mở chợ có 30 sạp hàng vào kinh doanh nay chỉ còn 10 sạp hàng kinh doanh.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà D không đồng ý. Bà D có ý kiến tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đề nghị Công ty cho bà D cơ cấu lại khoản nợ thuê đất và phương thức thanh toán (tiền đặt cọc 46.000.000 đồng vẫn giữ nguyên) tiền nợ thuê tính đến tháng 08/2016 là 322.000.000 đồng bà D sẽ thanh toán trong 03 năm tính từ năm 2017 đến năm 2019. Tiền thuê đất hàng tháng tính từ tháng 9/2016 bà D sẽ trả vào ngày 15 tây hàng tháng. Bà D cam kết khNLQ3 phát sinh nợ. Đề nghị nhân viên Công ty không được bàn tán việc khởi kiện yêu cầu lấy lại mặt bằng, tạo ảnh hưởng xấu đến việc kinh doanh của bà D.

Ngày 28/9/2016, bà D nộp đơn phản tố (lần 1) yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thì nguyên đơn phải bồi thường cho bà D số tiền 4.100.000.000 đồng.

Ngày 03/10/2016, Tòa án ra thông báo cho bà D nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 13/10/2016, bà D nhận thông báo nhưng không nộp.

Ngày 12/6/2017, bà D nộp đơn phản tố (lần 2) cũng với yêu cầu nêu trên. Ngày 28/6/2017, Tòa án ra thông báo cho bà D nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 28/6/2017, bà D nhận thông báo nhưng không nộp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 không có văn bản trình bày ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ2 trình bày:

NLQ2 xác định có thuê gian hàng của bà Nguyễn Bích D và có ký Hợp đồng số 48 ngày 06/9/2016 và phụ lục hợp đồng số 48 ngày 06/9/2016. Quá trình thuê NLQ2 có bỏ tiền để làm thêm nền gạch men hết khoảng 5.000.000 đồng. NLQ2 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông NLQ3 trình bày:

NLQ3 xác định có thuê gian hàng của bà Nguyễn Bích D và có ký Hợp đồng số 46 ngày 16/8/2016 và phụ lục hợp đồng số 46 ngày 16/8/2016. Quá trình thuê đất, NLQ3 có bỏ tiền để làm thêm toàn bộ khung tường, mái, nền xi măng, cửa cuốn với chi phí khoảng 60.000.000 đồng. NLQ3 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông NLQ4 trình bày:

NLQ4 xác định có thuê gian hàng của bà Nguyễn Bích D và có ký Hợp đồng số 41 ngày 25/4/2016 và phụ lục hợp đồng số 41 ngày 25/4/2016. Quá trình thuê đất, NLQ4 có bỏ tiền để lót nền gạch men, tường thạch cao, cửa kéo sắt, vách song sắt, gác gỗ, vách tole phía sau, mặt đối diện với vách song sắt là vách thạch cao + gỗ thanh thép, trần thạch cao với chi phí khoảng hơn 100.000.000 đồng. NLQ4 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ5 trình bày:

NLQ5 xác định có thuê gian hàng của bà Nguyễn Bích D và có ký Hợp đồng số 35 ngày 01/3/2016 và phụ lục hợp đồng số 35 ngày 01/3/2016. Quá trình thuê, NLQ5 có bỏ tiền để làm thêm trần thạch cao, nền gạch men, đổ sân xi măng với chi phí khoảng 40.000.000 đồng. NLQ5 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông NLQ6 trình bày:

NLQ6 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký Hợp đồng số 08 ngày 12/6/2015 và phụ lục hợp đồng số 08 ngày 12/6/2015. Quá trình thuê NLQ6 có bỏ tiền để làm thêm bể nước (xây, tô, đổ bê tông trên nền sạp, ốp gạch men bể + nền bể, ốp mặt kính, vách ngăn bể bằng kính), hệ thống ống nước, ống

khí, máy bơm, máy sục khí tạo oxy, hệ thống lọc nước, hệ thống điện, giàn khung sắt hiện dùng treo các bóng điện với chi phí khoảng 16.000.000 đồng. NLQ6 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ7 và bà NLQ8 trình bày:

NLQ7 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 09 ngày 07/6/2015 và phụ lục hợp đồng số 09 ngày 07/6/2015. NLQ7 không kinh doanh mà để cho gái ruột là NLQ8 kinh doanh. Quá trình thuê NLQ7 có bỏ tiền để làm thêm bệ bằng gạch + xi măng khoảng hơn $4m^2$, với chi phí khoảng 6.000.000 đồng. NLQ7 và NLQ8 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông NLQ9 trình bày:

NLQ9 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 43 ngày 30/7/2016 và phụ lục hợp đồng số 43 ngày 30/7/2016. Quá trình thuê sạp NLQ9 có bỏ tiền để làm thêm 02 cột sắt ở bên ngoài vào trong chợ (cột thứ 2,3) lắp mái tole ở phía trước chợ. NLQ9 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ10 trình bày:

NLQ10 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 39 ngày 20/4/2016 và phụ lục hợp đồng số 39 ngày 20/4/2016. Quá trình thuê NLQ10 không đầu tư gì. NLQ10 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ11 trình bày:

NLQ11 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 40 ngày 20/4/2016 và phụ lục hợp đồng số 40 ngày 20/4/2016. Quá trình thuê sạp NLQ11 không đầu tư gì. NLQ11 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ12 trình bày:

NLQ12 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 30 ngày 26/12/2015 và phụ lục hợp đồng số 30 ngày 26/12/2015. Quá trình thuê sạp, NLQ12 không đầu tư gì. NLQ12 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông NLQ13 trình bày:

NLQ13 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 44 ngày 15/8/2016 và phụ lục hợp đồng số 44 ngày 15/8/2016. Quá trình thuê

NLQ13 không đầu tư gì. NLQ13 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ14 trình bày:

NLQ14 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 36 ngày 15/4/2016 và phụ lúc hợp đồng số 36 ngày 15/4/2016. Quá trình thuê NLQ14 không đầu tư xây dựng gì thêm. NLQ14 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ15 trình bày:

NLQ15 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 38 ngày 18/6/2015 và phụ lục hợp đồng số 08 ngày 12/6/2015. Quá trình thuê sạp NLQ15 không có đầu tư gì. NLQ15 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ16 trình bày:

NLQ16 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 58 ngày 15/01/2018 và phụ lục hợp đồng số 58 ngày 15/01/2018. Quá trình thuê sạp NLQ16 bỏ tiền ra tráng bê tông, lợp mái che bằng khung sắt, mái tole phía trước, làm gác xép khung sắt nền gỗ có giá trị khoảng 28.000.000 đồng. NLQ16 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông NLQ17 trình bày:

NLQ17 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 57 ngày 15/01/2018 và phụ lục hợp đồng số 57 ngày 15/01/2018. Quá trình thuê sạp NLQ17 bỏ tiền ra lắp la phong, mái che bằng bạt, làm gác xép bằng kính khung sắt có giá trị khoảng 2.000.000 đồng. NLQ17 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà NLQ18 trình bày:

NLQ18 xác định có thuê sạp của bà Nguyễn Bích D và có ký hợp đồng số 53 ngày 27/8/2017 và phụ lục hợp đồng số 53 ngày 27/8/2017. Quá trình thuê sạp NLQ18 không đầu tư gì. NLQ18 không có yêu cầu độc lập gì và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2018/KDTM-ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn - Công ty CP DT XD 3X và bị đơn – bà Nguyễn Bích D về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại".

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 giữa bên cho thuê là Công ty CP DT XD 3X và bên thuê là bà Nguyễn Bích D.

- Buộc bà Nguyễn Bích D có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CP DT XD 3X số tiền 685.366.672 đồng (sáu trăm tám mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng).

- Buộc bà Nguyễn Bích D có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng cá nhân để giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004, sơ đồ bản vẽ kèm theo.

- Buộc Công ty CP DT XD 3X thanh toán toàn bộ cho bà Nguyễn Bích D giá trị toàn bộ công trình, tài sản đầu tư trên đất với số tiền 1.374.579.614 đồng (một tỷ ba trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm mười bốn đồng). Được trừ vào số tiền bà D nợ thuê quyền sử dụng đất là 685.366.672 đồng (sáu trăm tám mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng). Công ty CP DT XD 3X phải thanh toán cho bà Nguyễn Bích D số tiền 689.212.942 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu hai trăm mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng).

- Sau khi Công ty CP DT XD 3X thanh toán xong cho bà Nguyễn Bích D thì Công ty CP DT XD 3X được sở hữu toàn bộ công trình trên đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty CP DT XD 3X về việc buộc bà Nguyễn Bích D thanh toán lãi suất chậm trả từ ngày 18/3/2016 đến ngày 02/7/2018 (27 tháng 13 ngày) là 54.577.617 đồng (năm mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm mười bảy đồng).

3. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Bích D và bên thuê là bà NLQ2; ông NLQ3; ông NLQ4; bà NLQ5; ông NLQ6; bà NLQ7; bà NLQ8; ông NLQ9; bà NLQ10; bà NLQ11; bà NLQ12; ông NLQ13; bà NLQ14; bà NLQ15; bà NLQ16; ông NLQ17; bà NLQ18.

- Buộc bà NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4, bà NLQ5, ông NLQ6, bà NLQ7, bà NLQ8, ông NLQ9, bà NLQ10, bà NLQ11, bà NLQ12, ông NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, ông NLQ17, bà NLQ18 có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng cá nhân để cùng bà Nguyễn Bích D giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004 cùng toàn bộ công trình trên đất.

Các ông (bà) NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ16, NLQ17, NLQ18 được

quyền khởi kiện bà Nguyễn Bích D tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng vụ án dân sự khác.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/9/2016, số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018, số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2018.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 23/7/2018, nguyên đơn Công ty CP DT XD 3X có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà D, NLQ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện nguyên đơn Công ty CP DT XD 3X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã TA về việc *"Buộc Công ty CP DT XD 3X thanh toán toàn bộ cho bà Nguyễn Bích D giá trị toàn bộ công trình, tài sản đầu tư trên đất với số tiền 1.374.579.614 đồng (một tỷ ba trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm mười bốn đồng). Được trừ vào số tiền bà D nợ thuê quyền sử dụng đất là 685.366.672 đồng (sáu trăm tám mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng). Công ty CP DT XD 3X phải thanh toán cho bà Nguyễn Bích D số tiền 689.212.942 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu hai trăm mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng)"*, để giải quyết theo hướng: Buộc bà Nguyễn Bích D tháo dỡ, di dời phần bê tông, sắt thép, tôn,vật dụng cá nhân ...đã xây dựng trên phần đất thuê. Lý do nguyên đơn kháng cáo vì cho rằng: Theo khoản 6 Điều 4 của Hợp đồng ngày 30/01/2015, do bị đơn vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn được mặc nhiên chấm dứt hợp đồng mà không phải chịu các trách nhiệm bồi thường như tiền cọc, chi phí đầu tư, sửa chữa, thu nhập bị mất, ... cho bị đơn; việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi giao trả đất và tháo dỡ công trình sẽ gây thiệt hại lớn cho bị đơn nên khi buộc bị đơn giao trả phần đất đã thuê cần buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị đầu tư xây dựng cho bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét việc nguyên đơn phải thanh toán tiền đầu tư cho bị đơn và sử dụng công trình mà bị đơn đã xây dựng có những tổn thất như thế nào cho nguyên đơn như công trình chưa được kiểm tra, giám định, nguyên đơn có nhu cầu hay sử dụng được thiết kế, cơ sở vật chất mà bị đơn để lại hay không? Các chi phí về tháo dỡ, làm sạch mặt bằng …là gây thiệt hại lớn cho nguyên đơn; và việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc như trên là đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, cũng như yêu cầu của bị đơn, vi phạm nguyên tắc cơ bản quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Và đối với phần tài sản đầu tư trên đất thuê là có một phần đầu tư của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nhưng khi thẩm định tài sản, cơ quan thẩm định thẩm định cả phần giá trị đầu tư của những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào phần giá trị tài sản đầu tư của bà D để buộc Công ty phải có nghĩa vụ cấn trừ là không phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Tại mục 3 phần quyết định bản án sơ thẩm đã tuyên: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Bích D và bên thuê là bà NLQ2; ông NLQ3; ông NLQ4; bà NLQ5; ông NLQ6; bà NLQ7; bà NLQ8; ông NLQ9; bà NLQ10; bà NLQ11; bà NLQ12; ông NLQ13; bà NLQ14; bà NLQ15;bà NLQ16; ông NLQ17; bà NLQ18.

Buộc bà NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4, bà NLQ5, ông NLQ6, bà NLQ7, bà NLQ8, ông NLQ9, bà NLQ10, bà NLQ11, bà NLQ12, ông NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, ông NLQ17, bà NLQ18 có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng cá nhân để cùng bà Nguyễn Bích D giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52,68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004 cùng toàn bộ công trình trên đất.

Các ông (bà) NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ16, NLQ17, NLQ18 được quyền khởi kiện bà Nguyễn Bích D tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng vụ án dân sự khác.

Quá trình giải quyết tòa án cấp sơ thẩm có làm việc với những người thuê quyền sử dụng đất của bà D nói trên, qua nội dung thể hiện ông NLQ1 không có văn bản trình bày ý kiến, tất cả những người còn lại đều không có yêu cầu độc lập trong vụ án, các ông (bà) NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ16, NLQ17, NLQ18 trình bày quá trình thuê quyền sử dụng đất của bà D có đầu tư tài sản trên đất. Như vậy, mặc dù các bên đương sự không có yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà D với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên nhưng Tòa án vẫn giải quyết tuyên chấm dứt các hợp đồng thuê quyền sử dụng này mà không giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng tuyên các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác là chưa giải quyết triệt để vụ án. Nếu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát sinh tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà D thì sẽ không có căn cứ để giải quyết khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã bị tòa án tuyên chấm dứt, tài sản đầu tư trên đất đã bị buộc di dời.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không khắc phục được. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty CP DT XD

3X; hủy bản án sơ thẩm số 04/2018/ KDTM - ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty CP DT XD 3X (sau đây gọi tắt là Công ty 3/2) làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

Bị đơn bà Nguyễn Bích D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông NLQ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện nguyên đơn Công ty CP DT XD 3X kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã TA về việc *"Buộc Công ty CP DT XD 3X thanh toán toàn bộ cho bà Nguyễn Bích D giá trị toàn bộ công trình, tài sản đầu tư trên đất với số tiền 1.374.579.614 đồng (một tỷ ba trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm mười bốn đồng). Được trừ vào số tiền bà D nợ thuê quyền sử dụng đất là 685.366.672 đồng (sáu trăm tám mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng). Công ty CP DT XD 3X phải thanh toán cho bà Nguyễn Bích D số tiền 689.212.942 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu hai trăm mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng)"*, để giải quyết theo hướng: Buộc bà Nguyễn Bích D tháo dỡ, di dời phần bê tông, sắt thép, tôn, vật dụng cá nhân ...đã xây dựng trên phần đất thuê. Lý do nguyên đơn kháng cáo vì cho rằng: Theo khoản 6 Điều 4 của Hợp đồng ngày 30/01/2015, do bị đơn vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn được mặc nhiên chấm dứt hợp đồng mà không phải chịu các trách nhiệm bồi thường như tiền cọc, chi phí đầu tư, sửa chữa, thu nhập bị mất, ... cho bị đơn; việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi giao trả đất và tháo dỡ công trình sẽ gây thiệt hại lớn cho bị đơn nên khi buộc bị đơn giao trả phần đất đã thuê cần buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị đầu tư xây dựng cho bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét việc nguyên đơn phải thanh toán tiền đầu tư cho bị đơn và sử dụng công trình mà bị đơn đã xây dựng có những tổn thất như thế nào cho nguyên đơn như công trình chưa được kiểm tra, giám định, nguyên đơn có nhu cầu hay sử dụng được thiết kế, cơ sở vật chất mà bị đơn để lại hay không? Các chi phí về tháo dỡ, làm

sạch mặt bằng …là gây thiệt hại lớn cho nguyên đơn; và việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc như trên là đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, cũng như yêu cầu của bị đơn, vi phạm nguyên tắc cơ bản quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đại diện nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc xử lý khoản đầu tư trên đất khi chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 giữa Công ty CP DT XD 3X và bà Nguyễn Bích D; nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo.

Xét thấy: Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân Uyên (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 30/01/2015) đối với phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004 (cập nhật biến động lần cuối ngày 21/01/2015). Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty CP DT XD 3X và bà Nguyễn Bích D, hai bên thỏa thuận hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên chứng nhận. Ngày 30/01/2015, công chứng viên Văn phòng Công chứng Tân Uyên chứng nhận hợp đồng, nên hợp đồng trên có hiệu lực từ ngày 30/01/2015, quyền và nghĩa vụ của hai bên sẽ được điều chỉnh bởi thỏa thuận trong hợp đồng ngày 30/01/2015 và quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bị đơn bà Nguyễn Bích D đã thực hiện đặt cọc không đầy đủ, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn Công ty CP DT XD 3X có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng ngày 30/01/2015, Điều 713 Bộ luật Dân sự 2005. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng, buộc bị đơn trả tiền thuê đất và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với tổng số tiền 685.366.672 đồng (sáu trăm tám mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng) là có căn cứ.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm *buộc Công ty CP DT XD 3X thanh toán cho bà Nguyễn Bích D giá trị toàn bộ công trình, tài sản đầu tư trên đất là chưa đúng.* Bởi lẽ, khoản 2 Điều 713 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *"Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt, người thuê quyền sử dụng đất phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Tài sản gắn liền với đất được giải quyết theo thoả thuận của các bên"*. Hợp đồng ngày 30/01/2015, Công ty CP DT XD 3X và bà

Nguyễn Bích D không thỏa thuận về nội dung xử lý tài sản trên đất, khoản đầu tư trên đất khi hợp đồng chấm dứt trước thời hạn, nên về nguyên tắc, bà D phải khôi phục tình trạng đất thuê như khi nhận đất để trả lại cho Công ty CP DT XD 3X.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 30/01/2015, bị đơn bà D đã đầu tư đất san lấp mặt bằng có giá trị 56.305.900 đồng; nguyên đơn đồng ý cấn trừ khoản đầu tư này vào nghĩa vụ cho nguyên đơn. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Như vậy, số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 685.366.672 đồng (tiền thuê đất và bồi thường thiệt hại bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn) - 56.305.900 đồng (tiền bị đơn đầu tư đất san lấp mặt bằng) = 629.060.772 đồng.

[2.2] Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra 03 quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/9/2016, số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018, số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2018. . Xét thấy, để đảm bảo cho việc thi hành án cần phải tiếp tục duy trì đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng tại quyết định số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018, số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương. Riêng đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời áp dụng tại quyết định số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/9/2016 không còn phù hợp nên cần hủy bỏ.

[2.3] Xem xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Công ty 3/2 cho bà D thuê quyền sử dụng đất, sau đó bà D cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuê lại để làm mặt bằng buôn bán, kinh doanh. Nay yêu cầu khởi kiện của Công ty 3/2 về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng với bà D là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Nên đối tượng của hợp đồng giữa bà D với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không còn. Tại các biên bản lấy lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ9, ông NLQ6, bà NLQ7, ông NLQ4, bà NLQ2, bà NLQ11, ông NLQ13, bà NLQ5, bà NLQ12, bà NLQ8, bà NLQ15, ông NLQ6, ông NLQ3, bà NLQ14, bà NLQ10, bà NLQ18, ông NLQ17, bà NLQ16 (bút lục 165-184, 446, 451-452, 457-458), Thẩm phán cấp sơ thẩm đã thông báo, giải thích cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nội dung đơn khởi kiện, hậu quả pháp lý về trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty 3/2 với bà D, quyền yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ9, NLQ2, NLQ11, NLQ13, bà NLQ5, NLQ8, NLQ6, NLQ3, NLQ14, NLQ10, NLQ18, NLQ17 đều xác định họ không có yêu cầu độc lập trong vụ án này (họ chỉ có những quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bà D và sau này nếu có tranh chấp với bà D, họ sẽ khởi kiện bằng vụ án khác); còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là NLQ6, NLQ7, NLQ4, NLQ12, bà NLQ15, NLQ16 có trình bày ý kiến về việc yêu cầu bà D trả tiền đặt cọc và các chi phí đã đầu tư trên đất cho họ nhưng sau đó không ai nộp đơn yêu cầu độc lập theo

quy định nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà D với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không phải giải quyết hậu quả của việc chấm dứt thực hiện hợp đồng là phù hợp với nguyên tắc tôn trọng quyền tự định đoạt của các đương sự. Đối với ông NLQ1 theo Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì NLQ1 là chồng của bà D, NLQ1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng NLQ1 vẫn không có bản tự khai hay tham gia tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vắng mặt NLQ1 là phù hợp theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, các đương sự trong vụ án không ai kháng cáo về nội dung quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Bích D với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, việc Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị xem xét lại phần này là chưa phù hợp với quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm đối với phần nguyên đơn kháng cáo theo hướng buộc bà Nguyễn Bích D tháo dỡ, di dời phần bê tông, sắt thép, tôn, ... công trình đã xây dựng, vật dụng cá nhân, tài sản đã đầu tư trên đất thuê để giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004; Đồng thời xác định lại phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có liên quan đến phần kháng cáo được chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên Công ty CP DT XD 3X không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 205, khoản 1 Điều 207, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 267, khoản 1 Điều 273, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 237 Luật Thương mại năm 2005; Điều 4; khoản 2 Điều 7; khoản 3 Điều 11; Điều 8; khoản 3 Điều 67, Điều 72 Luật Kinh doanh bất động sản 2006; Điều 689, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Pháp lệnh Án phí, lệ phí của Tòa án;

- 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty CP DT XD 3X.

2. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2018/KDTM-ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty CP DT XD 3X đối với bị đơn – bà Nguyễn Bích D về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại".

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 giữa bên cho thuê là Công ty CP DT XD 3X và bên thuê là bà Nguyễn Bích D.

- Buộc bà Nguyễn Bích D có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CP DT XD 3X số tiền 629.060.772 đồng.

Kể từ ngày Công ty CP DT XD 3X có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà D chậm thanh toán số tiền trên thì hàng tháng bà D còn phải chịu khoản lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc bà Nguyễn Bích D có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng cá nhân, tháo dỡ, di dời phần bê tông, sắt thép, tôn, ... công trình đã xây dựng, tài sản đã đầu tư trên đất thuê để giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m^2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004 cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X.

(Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty CP DT XD 3X về việc buộc bà Nguyễn Bích D thanh toán lãi suất chậm trả từ ngày 18/3/2016 đến ngày 02/7/2018 (27 tháng 13 ngày) là 54.577.617 đồng (năm mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm mười bảy đồng).

2.3. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Bích D và bên thuê là bà NLQ2; ông NLQ3; ông NLQ4; bà NLQ5; ông NLQ6; bà NLQ7; bà NLQ8; ông NLQ9; bà NLQ10; bà NLQ11; bà NLQ12; ông NLQ13; bà NLQ14; bà NLQ15; bà NLQ16; ông NLQ17; bà NLQ18.

- Buộc bà NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4, bà NLQ5, ông NLQ6, bà NLQ7, bà NLQ8, ông NLQ9, bà NLQ10, bà NLQ11, bà NLQ12, ông NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, bà NLQ16, ông NLQ17, bà NLQ18 có trách nhiệm di dời toàn bộ vật dụng cá nhân để cùng bà Nguyễn Bích D giao trả phần đất có diện tích 1.149,1m2, tọa lạc tại khu phố 1A, phường APP, thị xã TA, tỉnh Bình

Dương thuộc thửa số 52, 68 (thửa mới 466), tờ bản đồ C2 (số mới DC132). Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.228,8m2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đầu tư xây dựng 3X nay là Công ty CP DT XD 3X số 1WX QSDĐ/2004 ngày 18/5/2004 cùng toàn bộ công trình trên đất.

Các ông (bà) NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ16, NLQ17, NLQ18 được quyền khởi kiện bà Nguyễn Bích D tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng vụ án dân sự khác.

2.4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

2.5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018 và số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

2.6. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Bích D phải nộp 29.162.431 đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TA, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Công ty CP DT XD 3X số tiền 7.599.527 đồng (bảy triệu năm trăm chín mươi chín chín nghìn năm trăm hai mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0015106 ngày 18/4/2017 và số tiền 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2014/0019118 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

2.7. Chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm: Bà Nguyễn Bích D phải chịu 3.801.521 đồng (ba triệu tám trăm lẻ một nghìn năm trăm hai mươi mốt đồng) tiền chi phí đo đạc, thẩm định và 34.008.000 đồng (ba mươi bốn triệu không trăm lẻ tám nghìn đồng) chi phí thẩm định giá. Công ty CP DT XD 3X đã tạm ứng các chi phí trên nên bà D có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty CP DT XD 3X số tiền 37.809.521 (ba mươi bảy triệu tám trăm lẻ chín ngàn năm trăm hai mươi mốt) đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty CP DT XD 3X không phải chịu.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TA, tỉnh Bình Dương hoàn trả Công ty CP DT XD 3X số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0023904 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TA, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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

của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/11/2018./.

Nơi nhận:
- Các đương sự; 20
- VKSND tỉnh Bình Dương; 01
- Chi cục THADS thị xã TA; 01
- TAND thị xã TA;
- Tổ HCTP; 01
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Kinh tế. 02

02

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

Thái Thị Hữu Xuân