

Bản án số: 495/2023/DS-PT

Ngày: 24/4/2023

Về việc: “*Tranh chấp
hợp đồng thuê mặt bằng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Việt Hồng

2. Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24/4/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2023/TLPT-DS ngày 15/02/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 3494/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1250/2023/QĐXXPT-DS ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Khắc T, sinh năm 1955

1.2. Bà Phan Quỳnh N, sinh năm 1955 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 170 P, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Thu T1, sinh năm 1980 (có mặt) và bà Trần Thị Mai T2, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 170 P, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL

Địa chỉ: 917B HTP, phường PN, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL: Ông Lê Thanh T3, sinh năm 1963 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ :A11/4A đường BTN, phường Đường TNPA, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty TNHH AV

Địa chỉ: 37A DT, phường TT, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH AV: Ông Trần Hoài N, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 37A DT, phường TT, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 147 Dương Đình H, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/3/2017, đơn khởi kiện ngày 12/6/2017, ngày 26/6/2017, 02/11/2017 của nguyên đơn Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N (do ông T làm đại diện) trình bày:

Nguyên vào ngày 11/11/2014, ông T và bà N có ký Hợp đồng cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL (sau đây gọi tắt là Công ty TL) thuê mặt bằng tọa lạc tại thửa đất số 522, 523, 524, 525, tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 9.659m² để làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe với giá thuê là 43.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê được thanh toán mỗi tháng một lần vào ngày 01 tây hàng tháng. Thời hạn thuê là 05 (năm) năm bắt đầu từ ngày 01/01/2015 và kết thúc vào ngày 31/12/2019.

Ngày 22/10/2015, ông T và bà N ký tiếp một Hợp đồng cho Công ty TL thuê mặt bằng tọa lạc tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 4.868m² để làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe, với giá thuê là 23.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê được thanh toán mỗi tháng một lần vào ngày 01 tây hàng tháng. Thời hạn thuê là 05 (năm) năm bắt đầu từ ngày: 01/12/2015 và kết thúc vào ngày 30/11/2020.

Căn cứ theo Điều 3 của cả 02 Hợp đồng thuê mặt bằng nêu trên, ngay khi ký hợp đồng, Công ty TL đã đặt cọc đủ cho ông T và bà N 03 tháng tiền thuê mặt bằng gồm: 129.000.000 đồng cho Hợp đồng ký ngày 11/11/2014 và số tiền 69.000.000 đồng cho Hợp đồng ký ngày 22/10/2015.

Căn cứ theo Điều 4.2 của cả 02 Hợp đồng có nêu: "Trách nhiệm của Bên B phải thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng hạn. Nếu chậm thanh toán quá 10 (mười) ngày kể từ ngày thanh toán thì chịu phạt 0,2% mỗi ngày chậm trễ và không được kéo dài quá 20 (hai mươi) ngày. Nếu quá 20 (hai mươi) ngày mà Bên B không thanh toán coi như tự ý hủy hợp đồng và đồng ý bàn giao lại toàn bộ một bằng cho Bên A kể cả phần xây dựng nhà và tất kiến trúc trên đất và không yêu cầu Bên A đền bù bất cứ khoản tiền nào liên quan đến phần xây dựng và vật kiến trúc nêu trên. Đồng thời, Bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Bên A".

Từ khi ký Hợp đồng, tháng nào Công ty TL cũng vi phạm vào điều khoản thanh toán tiền thuê, Công ty TL luôn thanh toán trễ, không đúng hạn. Ông T và bà N phải nhắc nhở rất nhiều lần thì Công ty TL mới chịu thanh toán.

Từ tháng 7/2016, Công ty TL đã ngừng việc thanh toán tiền thuê cho ông T và bà N. Cụ thể không thanh toán tiền thuê cho ông T và bà N như sau:

1. Hợp đồng ký ngày 11/11/2014: Từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 (04 tháng 20 ngày) số tiền: $(43.000.000 \text{ đồng} \times 4 \text{ tháng}) + (43.000.000 \text{ đồng} : 30 \text{ ngày} \times 20 \text{ ngày}) = 200.666.000 \text{ đồng}$.

2. Hợp đồng ký ngày 22/10/2015: Từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 (04 tháng 20 ngày) số tiền: $(23.000.000 \text{ đồng} \times 4 \text{ tháng}) + (23.000.000 \text{ đồng} : 30 \text{ ngày} \times 20 \text{ ngày}) = 107.333.000 \text{ đồng}$.

Chiều theo Điều 4.2 của cả 02 Hợp đồng, ngày 19/11/2016 ông T và bà N đã gửi thông báo chấm dứt 02 Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty TL và đề nghị Công ty TL giao trả mặt bằng cho ông T và bà N chậm nhất vào ngày 20/11/2016.

Kể từ ngày nhận được thông báo của ông T và bà N gửi đến nay, Công ty TL vẫn không chịu giao trả mặt bằng cho ông T và bà N và cũng không thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê mặt bằng nào cho ông T và bà N. Như vậy, Công ty TL đã vi phạm vào Điều 4 khoản 2 của Hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 11/11/2014 và Hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 22/10/2015.

Do đó, ông T và bà N yêu cầu Tòa án xét xử buộc Công ty TL phải trả lại mặt bằng cho ông T và bà N và xét thấy, Công ty TL cũng có khó khăn về tài chính nên ông T và bà N chỉ đề nghị Tòa án buộc Công ty TL thanh toán cho ông T và bà N số tiền thuê mặt bằng là 100.000.000 đồng.

Ngày 26/6/2017, ông T và bà N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu như sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 11/11/2014 giữa Ông Lê Khắc T và Công ty TL.

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 22/10/2015 giữa Ông Lê Khắc T và Công ty TL

3. Buộc Công ty TL trả cho ông T, bà N số tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 là 100.000.000 đồng.

Ngày 02/11/2017, ông T và bà N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số: 0101/2016/HĐTNB/TL-AV ký ngày 04/01/2016 giữa Công ty TL và Công ty AV vô hiệu và yêu cầu Công ty TL và Công ty AV trả lại mặt bằng cho ông T và bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu về việc buộc bị đơn phải trả số tiền thuê còn nợ trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 từ 100.000.000 đồng thành 307.999.000 đồng. Lý do: số tiền thuê còn nợ trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 mà Công ty TL còn nợ nguyên đơn là 307.999.000 đồng. Nhưng do nguyên đơn thông cảm cho hoàn cảnh khó khăn của bị đơn nên chỉ yêu cầu 100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có thiện chí nên nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu, buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền còn thuê còn thiếu là 307.999.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty TL:

Chiếu theo Điều 1 và Điều 4.2 của cả 02 Hợp đồng, ông T và bà N được toàn quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng và được lấy lại mặt bằng thuê của Công ty TL và không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến phần xây dựng đầu tư và vật kiến trúc trên khu đất mà Công ty TL đã đầu tư. Đồng thời, ông T, bà N cũng không phải hoàn trả lại tiền cọc cho Công ty TL.

Khi nhận mặt bằng thuê của ông T và bà N, Công ty TL đã san lấp mặt bằng, nhưng san lấp dang dở chưa đủ độ cao, bề mặt còn sinh lầy, lồi lõm nên Công ty TL chưa kinh doanh bãi đậu xe được.

Bắt đầu từ tháng 07/2017, Công ty TL đã vi phạm Hợp đồng, không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông T và bà N. Căn cứ theo Điều 4.2 của Hợp đồng thuê mặt bằng, ngày 19/11/2016, ông T đã gửi thông báo chấm dứt 02 Hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty TL và đề nghị Công ty TL giao trả toàn bộ mặt bằng cho ông T và bà N và thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu cho ông T và bà N.

Sau khi nhận lại mặt bằng của Công ty TL thì ông T và bà N đã tiến hành san lấp đổ đá lu lèn lại toàn bộ mặt bằng cho đủ độ cao và ông T và bà N đã cho đơn vị khác thuê để kinh doanh trạm trộn bê tông và bãi đậu xe. Hiện trạng mặt bằng hiện nay là do ông T và bà N tự đầu tư san lấp để cho thuê.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL, có ông Lê Thanh T3 đại diện trình bày:

Ngày 11/11/2014, Công ty TL và ông T, bà N ký hợp đồng thuê mặt bằng đất trống tại các thửa đất số 522, 523, 524, 525 tờ bản đồ số 62, diện tích 9,659m² tại phường PH, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê để làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019, giá thuê mỗi tháng là 43.000.000 đồng, công ty đặt cọc cho ông T số tiền 129.000.000 đồng.

Ngày 22/10/2015, Công ty TL và ông T và bà N ký hợp đồng thuê mặt bằng đất trống tại các thửa đất số 52, tờ bản đồ số 62, diện tích 4.868m² tại phường PH, Quận 9, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê để làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 01/12/2015 đến ngày 31/12/2019, giá thuê mỗi tháng là 23.000.000 đồng, công ty đã đặt cọc cho ông T số tiền 69.000.000 đồng.

Theo Điều 4.1 của Hợp đồng, Ông Lê Khắc T có trách nhiệm bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn, riêng rẽ cho bên Công ty TL tại mặt bằng cho thuê.

Theo Điều 4.2 của Hợp đồng, Công ty TL có trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho 05 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán.

Công ty TL đã thực hiện theo đúng Hợp đồng. Nhưng Ông Lê Khắc T không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn, riêng rẽ cho bên Công ty TL. Công ty TL không thể sử dụng mặt bằng vì bị ông Nguyễn Văn C (NC) là người có đất liền kề không cho sử dụng lối vào đất thuê của Ông Lê Khắc T. Công ty TL đã phải giải quyết cho ông Nguyễn Văn C 80.000.000 đồng để sử dụng lối vào đất thuê của Ông Lê Khắc T.

Công ty TL đã xin chuyển mục đích sử dụng từ đất ao, đất trồng lúa thành đất vườn trồng cây lâu năm. Sau đó, Công ty TL đã tiến hành việc san lấp mặt bằng và xin cấp phép bến thủy nội địa.

Từ khi ký hợp đồng thuê cho đến tháng 6/2016, Công ty TL thanh toán tiền thuê đầy đủ và Ông Lê Khắc T đã nhận đầy đủ tiền thuê. Nhưng từ tháng 7/2016, sau khi Công ty TL đã giải quyết xong lỗi đi với ông Nguyễn Văn C, hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thành việc san lấp mặt bằng và được cấp giấy phép bến thủy nội địa thì Ông Lê Khắc T và vợ là bà Phan Quỳnh N không chịu nhận tiền thuê mặt bằng để nhằm mục đích viện dẫn lý do thu hồi lại mặt bằng sau khi Công ty TL đã hoàn thành mọi công việc một cách tốt đẹp.

Vì vậy, Công ty TL xin bác bỏ toàn bộ đơn khởi kiện của Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N, không đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/10/2015.

Công ty TL khẳng định Công ty không nộp trễ tiền thuê mặt bằng, do nguyên đơn cố tình không nhận sau khi Công ty TL đã hoàn thành mọi công việc san lấp mặt bằng, giải quyết tranh chấp với ông C, xin được giấy phép bến thủy nội địa. Công ty chỉ chậm thanh toán 02 tháng (tháng 7 và 8/2016), qua tháng 9/2016, công ty có liên hệ trả tiền thuê cho ông T nhưng ông T không lấy và đến tháng 11/2016 ông T nói chấm dứt hợp đồng, Công ty thiếu tiền thuê thì Công ty sẽ trả tiền thuê cho nguyên đơn.

Nếu ông T và bà N thỏa thuận tiếp tục hợp đồng thì ông sẽ tiếp tục thuê, trả tiền thuê còn thiếu và tiền thuê những tháng tiếp theo. Trường hợp, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thì ông yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty.

Trong quá trình thuê, Công ty chỉ san lấp mặt bằng không xây dựng gì trên đất. Tiền san lấp mặt bằng bao gồm tiền bơm cát là 5.000.000.000 đồng, đóng cừ dũa, đắp bờ là 1.000.000.000 đồng, đổ đá 100.000.000 đồng, đặt cống là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 6.600.000.000 đồng.

Ngoài ra, để được cấp giấy phép đầu tư làm bến bãi (tập kết cát và bãi đậu xe), công ty phải đắp đất từ đất nông nghiệp lên đất vườn là 200.000.000 đồng. Công ty chỉ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa 522, 524, 525 tờ bản đồ số 62 (TL2003) vào ngày 03/12/2014, còn thửa 521 là do bà N tự xin.

Để sử dụng được phần đất thuê, công ty phải đổ đá làm đường là 100.000.000 đồng và giải quyết tranh chấp lỗi đi với ông C là 80.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, công ty sử dụng đất làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe, riêng thửa 521 là Công ty AV thuê lại để làm nhà máy trộn bê tông theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 0101/2016/1DTMB/TL-AV ngày 04/01/2016. Trên Hợp đồng số 0101/2016/HĐTMB/TL-AV ngày 04/01/2016 ghi cho thuê các thửa đất số 241, 242, 243 số 62 đường GN, phường PH, Quận 9 là do hợp đồng ghi nhầm thửa, thực tế là cho thuê thửa 521. Công ty không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông T và bà N, yêu cầu tuyên hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty TL và Công ty AV là vô hiệu vì ông T và bà N cho công ty TL thuê đất thì Công ty TL có quyền cho thuê lại, việc cho thuê lại không ảnh hưởng đến ông T và bà N.

Công ty TL cho Công ty AV thuê mỗi tháng 85.800.000 đồng (13.000 đồng/m² x 6.600m²), lợi nhuận trong hoạt động kinh doanh trên khu đất thuê mỗi tháng trên 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Tại 04/8/2017, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn như sau:

Công ty TL yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N phải trả cho Công ty TL tổng số tiền là 15.378.000.000 đồng, bao gồm:

Tiền đặt cọc là 198.000.000 đồng;

Tiền bơm cát: 5.000 000 000 đồng;

Tiền đắp đất từ đất trồng cây lên đất vườn là 200.000.000 đồng;

Tiền Chi phí đặt cống đầu đường giao thông: 100.000.000 đồng;

Tiền đắp bờ bao, cừ dừ kè bên bãi: 1.000.000.000 đồng;

Tiền đổ đá làm đường và đổ mặt bằng: 600.000.000 đồng;

Tiền giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Văn C: 80.000.000 đồng;

Bồi thường thiệt hại cho Công ty từ việc không kinh doanh được từ tháng 7/2016 cho đến tháng 12/2019 là: 41 tháng x 200.000.000 đồng = 8.200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông có một phần đất tọa lạc tại phường PH, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) để làm lối đi cho gia đình ông, phía sau có phần đất của ông T cho Công ty TL thuê. Ông có thỏa thuận với ông T hỗ trợ 80.000.000 đồng làm đường đi vào đất, ông T đồng ý. Ông T và ông C thỏa thuận tại Ủy ban phường PH ngày 13/10/2016, về việc hỗ trợ 80.000.000 đồng. Đến ngày 18/10/2016, là ngày trả tiền theo thỏa thuận ông không thấy ông T đưa tiền nên ông có điện thoại cho ông T thì ông T trả lời là ông T3 sẽ trả. Sau đó, ông T3 chủ động hẹn ông ngày 17/12/2016 đến Ủy ban phường để ông T3 đưa ông 80.000.000 đồng và ông xác nhận đã nhận đủ 80.000.000 đồng từ ông T3. Sự việc được lập biên bản tại Ủy ban nhân dân phường PH, còn số tiền 80.000.000 đồng là của ai thì ông không biết và ông cũng không biết giữa ông T và ông T3 có thỏa thuận với nhau về số tiền này hay không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH AV ủy quyền cho bà Lê Nguyễn Thanh T4 đại diện trình bày:

Vào ngày 04/01/2016, Công ty AV có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 0101/2016/HĐTMB/TL-AV với Công ty TL. Thông tin chính về thỏa thuận được ghi nhận trong Hợp đồng thuê như sau:

Vị trí mặt bằng: Thửa đất số 241, 242, 243 số 62 đường GN, Phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, thông tin trên về thửa đất được ghi nhận trong Hợp đồng là không chính xác. Trên thực tế, thửa đất Công ty AV thuê có số 521 tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Với diện tích: 6.600m², mục đích thuê: làm trạm trộn bê tông, thời hạn hợp đồng: 05 năm từ ngày 01/04/2016 đến ngày 04/01/2021.

Sau khi ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 0101/2016/HĐTMB/TL-AV ngày 04/01/2016. Công ty AV đã đặt cọc số tiền là 514.800.000 đồng cho Công ty TL theo khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thuê mặt bằng số

0101/2016/HĐTMBTL-AV “Tiền ký quỹ: tương đương 06 (sáu) tháng (tính theo đơn giá thuê hàng tháng), bên B sẽ nộp ngay sau khi ký hợp đồng và bàn giao mặt bằng. Số tiền này sẽ được Bên A hoàn trả lại cho Bên B khi hết hạn Hợp đồng...” được ghi nhận qua 04 (bốn) Ủy nhiệm chi của Công ty AV chuyển khoản vào tài khoản số 6280201007295 tại Ngân hàng A chi nhánh Đông Sài Gòn của TL ngày 11/01/2016 - số tiền: 200.000.000 đồng; ngày 27/01/2016, số tiền: 200.000.000 đồng; 14/07/2016, số tiền: 54.800.000 đồng; ngày 18/08/2016, số tiền: 60.000.000 đồng. Nhưng, Công ty TL đã không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng của Bên cho thuê, cụ thể là “Mở lối đi thông thoáng, đủ điều kiện kinh doanh cho Bên thuê”. Ngày 12/07/2016, Công ty AV và Công ty TL có ký biên bản xác nhận giữa hai bên với nội dung: Công ty TL sẽ tiến hành mở lối đi thông thoáng cho Công ty AV để thuận tiện cho việc lưu thông, nhưng sau đó, Công ty TL vẫn không thực hiện, do vậy mà từ thời điểm bàn giao mặt bằng cho đến nay Công ty AV vẫn chưa triển khai được dự án kinh doanh của mình. Cuối tháng 07/2016, Công ty AV nhận được thông báo thu hồi mặt bằng từ chủ đất là bà Phan Quỳnh N và ông Nguyễn Khắc T5 với lý do Công ty TL đã vi phạm Hợp đồng với ông T và bà N. Tại thời điểm ký hợp đồng, Công ty AV không hề được Công ty TL thông báo thừa đất thuộc quyền sở hữu của bà Phan Quỳnh N và ông Nguyễn Khắc T5 mà chỉ cung cấp thông tin đây là thừa đất do Công ty TL san lấp cải tạo để cho thuê nên Công ty AV mới tin tưởng và chấp thuận ký kết hợp đồng thuê mặt bằng. Kể từ khi bị chủ đất yêu cầu bàn giao mặt bằng, Công ty AV đã nhiều lần có yêu cầu ông Lê Thanh T3 - Giám đốc Công ty TL giải quyết nhưng không nhận được phản hồi.

Liên quan đến vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” số thụ lý 99/2017/DSST, Công ty AV có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Đối với yêu cầu: Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 11/11/2014 và Hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 22/10/2015 giữa Ông Lê Khắc T và Công ty TL; buộc Công ty TL trả lại mặt bằng cho ông bà và thanh toán cho ông bà số tiền thuê mặt bằng là 100.000.000 đồng, Công ty AV từ chối việc nêu lên ý kiến vì AV không có cơ sở tài liệu chứng cứ chính thức nào để được biết về mối quan hệ giữa Công ty TL và ông T cùng bà N.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 0101/2016/HĐTNB/TL-AV giữa công ty TL và Công ty AV ký ngày 04/01/2016 là vô hiệu và yêu cầu Công ty TL cùng Công ty AV trả lại mặt bằng. Nếu yêu cầu của bên nguyên đơn được Tòa chấp thuận, Công ty TNHH AV đồng ý trả lại mặt bằng và yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng số 0101/2016/HĐTMB/TL-AV ngày 04/01/2016 vô hiệu theo hướng bảo vệ quyền lợi của Công ty AV, buộc Công ty TL phải hoàn trả lại toàn bộ khoản tiền đặt cọc Công ty AV đã thanh toán.

Ngày 04/12/2017, Công ty AV có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải hoàn trả lại toàn bộ khoản tiền đặt cọc mà Công ty AV đã thanh toán cho Hợp đồng thuê mặt bằng số 0101/2016/HĐTMB/TL-AV là 514.800.000 đồng.

Ngày 13/12/2017, Tòa án đã giao Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 1427/2017/TB-TA ngày 13/12/2017 cho Công ty AV nhưng quá thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, Công ty AV không nộp cho Tòa án biên lai tạm ứng án phí nên Tòa án không thụ lý yêu cầu độc lập của Công ty AV.

Tại bản án sơ thẩm số 3494/2022/DS-ST ngày 14/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N, buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL trả cho Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 307.999.000 đồng, gồm:

Tiền thuê còn nợ đối với Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2016 là 200.666.000 đồng (hai trăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

Tiền thuê còn nợ đối với Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/10/2016 là 107.333.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

2. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/10/2015 được ký kết giữa Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL;

Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/01/2016 giữa Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL và Công ty TNHH AV là vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL và Công ty TNHH AV trả lại mặt bằng thuê.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL số tiền đặt cọc là 198.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền san lấp mặt bằng: 10.013.065.500 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền đắp đất từ đất trồng cây lên đất vườn là 200.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền chi phí đặt cống đầu đường giao thông 100.000.000 đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền đắp bờ bao, cừ dừ kè bến bãi 1.000.000.000 đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Văn C 80.000.000 đồng.

9. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N bồi thường thiệt hại do không kinh doanh được cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL số tiền 8.200.000.000 đồng;

10. Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí thẩm định giá tài sản là 210.000.000 đồng, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải chịu, được căn trừ vào số tiền 210.000.000 đồng Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã tạm ứng. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã thực hiện xong chi phí thẩm định giá theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

11. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải chịu án phí 15.399.950 đồng (mười lăm triệu ba trăm chín mươi chín ngàn chín trăm năm mươi đồng) đối với yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL trả số tiền 307.999.000 đồng của ông T, bà N được chấp nhận, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Trả lại cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà ông T bà N đã đóng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0002590 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9.

Trả lại cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông T bà N đã đóng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/4331 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9.

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải chịu án phí là 127.791.065đ (một trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi một ngàn không trăm sáu mươi lăm đồng) đối với yêu cầu phản tố đòi số tiền 19.791.065.500 đồng của Công ty TL không được chấp nhận, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 61.689.000 đồng mà Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0003550 ngày 06/4/2018, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL còn phải nộp thêm số tiền 66.102.065đ (sáu mươi sáu triệu một trăm lẻ hai ngàn không trăm sáu mươi lăm đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 7820/2022/DS-ST ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có nội dung: Sửa chữa, bổ sung Bản án số 3494/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức như sau:

Tại dòng thứ 11 từ trên xuống trang 9 của Bản án nêu trên đã ghi: “Nguyên đơn Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N có bà Hồ Thu T1...”

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: “Nguyên đơn Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N có bà Trần Thị Mai T2...”

Tại dòng thứ 10 từ trên xuống trang 14 của Bản án nêu trên đã ghi: “Theo trình bày của bà Hồ Thu T1 ông T, bà N tiến hành...”

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: “Theo trình bày của bà Trần Thị Mai T2 ông T, bà N tiến hành...”

Ngày 27/9/2022, bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu phản tố và không rút yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố như tại cấp sơ thẩm.

+ Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL ủy quyền cho bà Võ Thị Mỹ D đại diện kháng cáo cho rằng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức trong quá trình xét xử đã vi phạm thủ tục tố tụng và vi phạm về nội dung, cụ thể:

Vi phạm thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm không đưa Công ty Cổ phần kinh doanh Pvaro tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì ông T và bà N đã ký hợp đồng thuê mặt bằng cho Công ty Cổ phần kinh doanh Plà bên thuê mặt bằng hiện nay.

Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần giám định và thẩm định giá PD lập ngày 06/5/2021 nhưng đến ngày 03/8/2022 Tòa án nhân dân Thủ Đức mới ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không còn giá trị nhưng cấp sơ thẩm làm căn cứ chứng minh chi phí san lắp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng.

Vi phạm về nội dung:

Cấp sơ thẩm cho rằng, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL vi phạm Hợp đồng thuê mặt bằng là không đúng. Vì hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông T và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL chưa thanh lý mà ông T và bà N đã ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần kinh doanh Pthuê mặt bằng từ ngày 20/9/2016; đến ngày 19/11/2016, mới thông báo chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 20/11/2016. Thực tế, trước khi nhận thông báo ngày 19/11/2016 thì Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL không nhận được thông báo nào khác. Như vậy, ông T và bà N đã vi phạm tại Điều 5 của hợp đồng thuê mặt bằng.

Cấp sơ thẩm, không xem xét hành vi vi phạm của ông T và bà N tại khoản 4.1 Điều 4 của hai hợp đồng là bảo đảm quyền sử dụng riêng rẽ cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL tại mặt bằng cho thuê. Sau khi nhận mặt bằng, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt

bằng TL tranh chấp lối đi chung với ông Nguyễn Văn C nên phải hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường PH. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã bỏ ra 80.000.000 đồng trả cho ông C để được lối đi chung. Cấp sơ thẩm không xem xét việc buộc ông T và bà N hoàn lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL số tiền 80.000.000 đồng là thiếu sót.

Trong hai Hợp đồng cho thuê mặt bằng không có điều kiện nào quy định bên thuê Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL không được phép cho thuê lại mặt bằng nên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL không vi phạm hợp đồng.

Án sơ thẩm nhận định, ông T và bà N giao mặt bằng cho Công ty Cổ phần kinh doanh P sau ngày 20/9/2016, nên xác định ông T và bà N không vi phạm hợp đồng là không đúng sự thật khách quan.

Hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông T và bà N với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL, hai bên thỏa thuận mục đích thuê làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có các thửa đất mục đích sử dụng là đất lúa nên ông T và bà N cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL thuê mục đích kinh doanh thương mại là sai mục đích sử dụng đất.

Cấp sơ thẩm không xem xét không xem xét số tiền vật tư, công sức của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL san lấp để làm thay đổi giá trị của phần đất cho thuê, cụ thể: thời điểm Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL thuê quyền sử dụng đất lúa thì giá thuê là 5.000 đồng/m² nhưng đến tháng 9/2016 sau khi san lấp mặt bằng thì giá thuê là 13.000 đồng/m². Giá trị hình thành từ san lấp mặt bằng của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL là 10.013.065.500 đồng nhưng cấp sơ thẩm không xem xét.

Án sơ thẩm, không xem xét số tiền Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tạm ứng để chuyển mục đích sử dụng được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng.

Ông T và bà N có lỗi do vi phạm hai Hợp đồng thuê mặt bằng nhưng án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn các khoản tiền như sau: Tiền đặt cọc của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL là 198.000.000 đồng; tiền san lấp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng; tiền đắp đất từ đất trồng cây lên đất vườn là 200.000.000 đồng; chi phí đặt cống là 100.000.000 đồng; chi phí đắp bờ, kè, làm bến bãi 1.000.000.000 đồng và chi phí xin lối đi chung với ông C vào khu đất là 80.000.000 đồng.

Án sơ thẩm, buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông T và bà N từ tháng 7 đến tháng 11/2016. Tuy nhiên, cùng thời điểm từ tháng 9 đến tháng 11/2016 ông T và bà N vẫn thu tiền cho thuê mặt bằng của Công ty P.

Do cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng và vi phạm về nội dung nên yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân

thành phố Thủ Đức và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

+ Nguyên đơn Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N cùng ủy quyền cho bà Trần Thị Mai T2 và bà Hồ Thu T1 đại diện yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xem xét các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc tranh chấp do đương sự nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm là bản photo không có đối chiếu bản chính hoặc bản sao như: các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các Hợp đồng thuê mặt bằng và các Thông báo chấm dứt hợp đồng... để giải quyết vụ án là vi phạm khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn đã cung cấp được bản chính, bản sao y bản chính và đã được Tòa án đối chiếu bản chính, lỗi này cấp phúc thẩm đã khắc phục nên cần thiết kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận trong bản án để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Căn cứ Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung của ông T và bà N, yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 100.000.000 đồng.

Căn cứ các Đơn phản tố của ty TNHH Xây dựng Thương Mại và San lấp mặt bằng TL, yêu cầu nguyên đơn ông T và bà N phải trả lại cho Công ty TL tiền đặt cọc, các chi phí san lấp mặt bằng và các chi phí khác là 15.378.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố, cụ thể: Ông T và bà N yêu cầu Công ty TL thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ 100.000.000 đồng thành 307.999.000 đồng và Công ty TL yêu cầu ông T và bà N phải trả lại chi phí và bồi thường từ 15.378.000.000 đồng thành 19.791.065.500 đồng. Hội đồng xét xử sơ thẩm, chấp nhận các thay đổi, xem xét các yêu cầu phát sinh và cho rằng không vượt quá yêu cầu khởi kiện là không đúng quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và bà N với Công ty TL không tranh chấp hợp đồng thuê vì thực tế ông T và bà N đã lấy lại mặt bằng thuê vào ngày 20/11/2016. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, ông T và bà N ký Hợp đồng cho Công ty P thuê mặt bằng ngày 20/9/2016. Ông T và bà N tiến hành bàn giao mặt bằng cho Công ty P sau khi lấy lại mặt bằng từ Công ty TL. Mặc dù, Công ty P không liên quan đến tranh chấp giữa ông T và bà N với Công ty TL nhưng Công ty TL có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông T và bà N thanh toán các chi phí phát sinh do Công ty TL cải tạo đất thuê làm tăng giá trị sử dụng đất. Khi Công ty P nhận thuê mặt bằng từ ông T và bà N để kinh doanh mà tranh chấp chưa giải quyết xong thì cần thiết phải đưa Công ty P vào tham gia tố tụng với tư cách là

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng Công ty P không còn thuê nữa mà hiện tại Công ty TN đang thuê nhưng nguyên đơn không cung cấp hợp đồng thuê giữa nguyên đơn với Công ty TN, nên cần thiết phải đưa Công ty TN vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông T và bà N trình bày: Sau khi nhận lại mặt bằng của Công ty TL, thì ông T và bà N đã tiến hành san lấp mặt bằng cho đủ độ cao và ông T và bà N đã cho đơn vị khác thuê để làm trạm trộn bê tông và bãi đậu xe. Theo kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định giá PD thể hiện: Chi phí vật tư, san lấp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ để làm rõ ông T và bà N có tiến hành san lấp mặt bằng hay không và phân san lấp tương ứng bao nhiêu phần trăm khối lượng, từ đó có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của các bên.

Về nội dung: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút lại các yêu cầu liên quan đến các Hợp đồng thuê mặt bằng, chỉ yêu cầu Công ty TL thanh toán tiền thuê còn thiếu là 04 tháng 20 ngày. Công ty TL chấp nhận việc nguyên đơn lấy lại mặt bằng cho thuê, vì thực tế nguyên đơn đã lấy lại mặt bằng từ ngày 20/11/2016 và bàn giao cho Công ty P thuê từ ngày 01/12/2016. Tuy các bên không xem xét tính căn cứ và hợp pháp của hợp đồng nhưng việc xem xét này có liên quan đến yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn. Do đó, Viện Kiểm sát thấy rằng cần thiết phải xem xét đến tính căn cứ, tính hợp pháp của hai hợp đồng.

Hai Hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông T với Công ty TL. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết phân đất cho thuê thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T và bà N theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc ông T ký hai hợp đồng thuê mặt bằng không có sự đồng ý của bà N là vi phạm về chủ thể một trong các điều kiện làm phát sinh hiệu lực của giao dịch quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nguyên đơn cho rằng, đã gửi cho Công ty TL Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 19/11/2016 nhưng phía bị đơn khẳng định chưa nhận được. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh Công ty TL nhận được thông báo ngày 19/11/2016 nên không thỏa mãn điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các thửa đất là đất trồng cây lâu năm là đất nông nghiệp, các bên sử dụng đất nông nghiệp sai mục đích khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép nên dẫn đến đối tượng hợp đồng không thừa hiện được trên thực tế.

Do đó, có cơ sở xác định hai Hợp đồng thuê mặt bằng được ký giữa ông T với Công ty TL vô hiệu. Hậu quả của giao dịch vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, theo đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ vào yêu cầu phản tố của bị đơn, các khoản có khả năng xem xét hoàn trả cho bị đơn như tiền đặt cọc 198.000.000 đồng, tiền san lấp mặt bằng 10.013.065.500 đồng. Các khoản khác cần thu thập chứng cứ mới có cơ sở xem xét.

Do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi của các bên.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH kinh doanh VA và ông Nguyễn Văn C đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH182084 số vào sổ cấp GCN: CH00932 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/11/2011, thể hiện: Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N được quyền sử dụng diện tích 9.659m² đất, thuộc các thửa đất số 522, 523, 524, 525, tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) thuộc quyền sử dụng của Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N. Tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận có nội dung: Chuyển mục đích sử dụng đất thửa 522, 524, 525, tờ bản đồ số 62 (TL2003) thành đất trồng cây lâu năm có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ngày 03/12/2014 (bút lục số 247).

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH182085 số vào sổ cấp GCN: CH00933 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/11/2011, thể hiện: Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N được quyền sử dụng diện tích 4.868 m² đất, thửa đất số 521, tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) thuộc quyền sử dụng của Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N. Tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận có nội dung: Chuyển mục đích sử dụng đất thửa 521, tờ bản đồ số 62 (TL2003) thành đất trồng cây lâu năm có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 9 ngày 03/9/2015 (bút lục số 248).

[4] Theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014, giữa: Bên cho thuê (Bên A) Ông Lê Khắc T và Bên thuê (Bên B) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL có nội dung: Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng khu đất trống tại địa chỉ thửa 522, 523, 524, 525, tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9, diện tích 9.659m², mục đích thuê làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe. Thời hạn hợp đồng là 05 năm, bắt đầu từ ngày 01/01/2015 và kết thúc ngày 31/12/2019, giá thuê 43.000.000 đồng/tháng, tiền thuê được thanh toán trước mỗi tháng một lần trong vòng 05 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán. Tiền đặt cọc ngay khi ký hợp đồng bên B đặt cọc số tiền 129.000.000 đồng. Trách nhiệm của bên A giao mặt bằng trống theo hiện trạng vị trí cho bên B ngay sau khi nhận

được tiền đặt cọc... Trách nhiệm của bên B thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng hạn. Nếu chậm thanh toán quá 10 ngày kể từ ngày thanh toán thì chịu phạt 0,2% mỗi ngày và không được kéo dài quá 20 ngày. Nếu quá 20 ngày mà bên B không thanh toán coi như tự ý hủy hợp đồng và đồng ý bàn giao lại toàn bộ mặt bằng cho bên A kể cả phần xây dựng nhà và vật kiến trúc trên đất và không yêu cầu bên A đền bù bất cứ khoản tiền nào liên quan đến phần xây dựng và vật kiến trúc nêu trên. Đồng thời, bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Sử dụng đất đúng mục đích thuê như tại Điều 1... Bên B chịu trách nhiệm san lấp mặt bằng thuê... (bút lục số 262 – 264).

[5] Theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/10/2015, giữa: Bên cho thuê (Bên A) Ông Lê Khắc T và Bên thuê (Bên B) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL có nội dung: Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng khu đất trống tại địa chỉ thửa 521, tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9, diện tích 4.868m², mục đích thuê làm bãi tập kết cát và bãi đậu xe. Thời hạn hợp đồng là 05 năm, bắt đầu từ ngày 01/12/2015 và kết thúc ngày 30/11/2020, giá thuê 23.000.000 đồng/tháng, tiền thuê được thanh toán trước mỗi tháng một lần trong vòng 05 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán. Tiền đặt cọc ngay khi ký hợp đồng bên B đặt cọc số tiền 69.000.000 đồng. Trách nhiệm của bên A giao mặt bằng trống theo hiện trạng vị trí cho bên B ngay sau khi nhận được tiền đặt cọc... Trách nhiệm của bên B thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng hạn. Nếu chậm thanh toán quá 10 ngày kể từ ngày thanh toán thì chịu phạt 0,2% mỗi ngày và không được kéo dài quá 20 ngày. Nếu quá 20 ngày mà bên B không thanh toán coi như tự ý hủy hợp đồng và đồng ý bàn giao lại toàn bộ mặt bằng cho bên A kể cả phần xây dựng nhà và vật kiến trúc và không yêu cầu bên A đền bù bất cứ khoản tiền nào liên quan đến phần xây dựng và vật kiến trúc nêu trên. Đồng thời, bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Sử dụng đất đúng mục đích thuê như tại Điều 1... Bên B chịu trách nhiệm san lấp mặt bằng thuê... (bút lục số 271 – 273).

[6] Xét, các chứng cứ liên quan đến việc tranh chấp do đương sự nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm là bản photo không có đối chiếu bản chính hoặc bản sao như: các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các Hợp đồng thuê mặt bằng và các Thông báo chấm dứt hợp đồng..., là vi phạm khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn đã cung cấp được bản chính, bản sao y bản chính và đã được đối chiếu bản chính. Do đó, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7] Theo Đơn khởi kiện ngày 20/3/2017, nguyên đơn ông T và bà N khởi kiện bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 là 307.999.000 đồng.

[8] Xét, sự thay đổi yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016, từ số tiền 100.000.000 đồng thành 307.999.000 đồng là nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn nợ từ

ngày 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 và án sơ thẩm giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn là trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[9] Theo Đơn phản tố của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL ngày 04/8/2017, yêu cầu nguyên đơn ông T và bà N phải trả lại cho Công ty TL tiền đặt cọc, các chi phí san lấp mặt bằng và các chi phí khác, tổng cộng là 15.378.000.000 đồng, trong đó bị đơn yêu cầu tiền bơm cát là 5.000.000.000 đồng và tiền đổ đá làm đường, đổ mặt bằng là 600.000.000 đồng.

[10] Xét, sự thay đổi yêu cầu của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn trả số tiền bơm cát là 5.000.000.000 đồng và tiền đổ đá làm đường, đổ mặt bằng là 600.000.000 đồng (là chi phí san lấp mặt bằng), tổng cộng là 5.600.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần giám định và thẩm định giá PD thẩm định chi phí san lấp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng, nên bị đơn thay đổi số tiền san lấp mặt bằng từ 5.600.000.000 đồng thành số tiền chi phí san lấp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng, là nằm trong phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại chi phí san lấp mặt bằng và án sơ thẩm xem xét giải quyết đối với yêu cầu này của bị đơn là trong phạm vi yêu cầu phản tố của bị đơn.

[11] Như vậy, cấp sơ thẩm giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nêu trên là đúng quy định. Do đó, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng, cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

[12] Xét, Công ty Cổ phần kinh doanh P ký hợp đồng thuê mặt bằng của Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N ngày 20/9/2016. Đến ngày 01/12/2016, các bên mới giao nhận mặt bằng theo Biên bản bàn giao mặt bằng cho thuê ngày 01/12/2016. Mặt bằng mà Công ty TL thuê của ông T thì ông T đã nhận lại nên Công ty Cổ phần kinh doanh P không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Đồng thời, cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định san lấp mặt bằng do Công ty TL san lấp và đã có kết quả giám định, các đương sự không ai yêu cầu tái giám định lại. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố cho rằng, cấp sơ thẩm không đưa Công ty Cổ phần kinh doanh P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng là không cần thiết nên không chấp nhận.

[13] Xét, Hồ sơ thẩm định giá do Công ty Cổ phần giám định và thẩm định giá PD lập ngày 06/5/2021 nhưng đến ngày 14/9/2022 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức mới xét xử, nên không còn giá trị. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu thẩm định lại giá trị san lấp mặt bằng và cũng không có ý kiến gì về giá thẩm định của Công ty PD thẩm định chi phí san lấp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại chi phí san lấp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng, nên căn cứ kết quả giám định của Công ty PD nêu trên để giải quyết không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[14] Bản án sơ thẩm đã xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu chi phí san lấp mặt bằng và không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL, về việc buộc Ông Lê Khắc T, bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền san lấp mặt bằng 10.013.065.500 đồng. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, cấp sơ thẩm không xem xét số tiền vật tư, công sức do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL san lấp mặt bằng 10.013.065.500 đồng là không có căn cứ.

[15] Xét, tại các Đơn phản tố của bị đơn và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL không có yêu cầu xem xét số tiền 200.000.000 đồng do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tạm ứng để chuyển mục đích sử dụng đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét đối với yêu cầu này của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL theo khoản 1 Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm được đảm bảo”.

[16] Tại Biên bản làm việc do Tòa án nhân dân Quận 9 lập ngày 20/10/2017, ông T3 trình bày: Công ty chỉ chậm thanh toán 02 tháng (tháng 7, 8/2016), qua tháng 9/2016 ông T3 có liên hệ trả tiền thuê cho ông T nhưng ông T không lấy và đến tháng 11/2016, ông T nói chấm dứt hợp đồng, công ty thiếu tiền thuê thì công ty sẽ trả tiền thuê (bút lục số 493). Như vậy, có căn cứ xác định Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng của tháng 7 và 8 năm 2016. Do đó, Công ty TL ủy quyền cho bà Dung đại diện kháng cáo cho rằng, Công ty TL không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[17] Công ty TL ủy quyền cho bà Dung đại diện cho rằng, Công ty TL thanh toán tiền thuê mặt nhưng do ông T và bà N không nhận tiền thanh toán thuê mặt bằng của công ty từ ngày 01/7/2016. Tuy nhiên, Công ty TL ủy quyền cho bà Dung không xuất trình được chứng cứ chứng minh là Công ty TL thanh toán tiền thuê mặt bằng nhưng ông T và bà N không nhận. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TL kháng cáo cho rằng, Công ty TL thanh toán tiền thuê mặt bằng nhưng ông T và bà N không nhận là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[18] Theo hai Thông báo chấm dứt hợp đồng cùng ngày 19/11/2016 của ông T có nội dung: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng 04 tháng 20 ngày của hai hợp đồng thuê mặt bằng theo khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng. Vậy, thông báo chấm dứt hợp đồng với công ty TL và nhận lại mặt bằng vào ngày 20/11/2016. Đồng thời, đề nghị công ty thanh toán ngay số tiền còn nợ trên cho ông T.

[19] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL cho rằng, trước khi nhận Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 19/11/2016 của ông T thì Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL không nhận được thông báo nào khác, là không có căn cứ. Bởi vì: tại Biên bản làm việc do Tòa án nhân dân Quận

9 lập ngày 20/10/2017, ông T3 trình bày: Công ty chỉ chậm thanh toán 02 tháng (tháng 7, 8/2016), qua tháng 9/2016 ông T3 có liên hệ trả tiền thuê cho ông T nhưng ông T không lấy và đến tháng 11/2016, ông T nói chấm dứt hợp đồng, công ty thiếu tiền thuê thì công ty sẽ trả tiền thuê (bút lục số 493). Đồng thời, tại Bản trình bày không ghi ngày tháng năm của bà Võ Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: thực tế trước khi nhận Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 19/11/2016 thì Công ty TL không nhận được thông báo nào khác và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bị đơn thừa nhận đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 19/11/2016, tuy nhiên do ông T và bà N không nhận tiền thuê nhà. Như vậy, có căn cứ xác định, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã nhận được hai Thông báo chấm dứt hợp đồng của ông T cùng ngày 19/11/2016 gửi cho Công ty TL. Như vậy, có căn cứ xác định Công ty TL đã nhận được hai Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 19/11/2016 của ông T gửi cho Công ty TL. Do đó, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng, Công ty TL chưa nhận được Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 19/11/2016 của ông T nên không thỏa mãn điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[20] Xét, hai Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015, giữa: bên cho thuê Ông Lê Khắc T và bên thuê Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL chưa thanh lý. Tuy nhiên, do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng, nên ngày 19/11/2016, ông T đã Thông báo chấm dứt hợp đồng với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL và thực tế ông T và bà N đã nhận lại mặt bằng ngày 20/11/2016. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL cho rằng, nguyên đơn ông T và bà N vi phạm Điều 5 của hai Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[21] Xét, hai Hợp đồng thuê mặt bằng, giữa ông T và bà N với Công ty Cổ phần kinh doanh Pký cùng ngày 20/9/2016. Tuy nhiên, đến ngày 01/12/2016, ông T và bà N mới bàn giao mặt bằng cho Công ty Cổ phần kinh doanh Ptheo hai Biên bản bàn giao mặt bằng cho thuê ngày 01/12/2016. Đồng thời, phù hợp với hai Thông báo chấm dứt hợp đồng cùng ngày 19/11/2016 của ông T gửi cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL và Biên bản làm việc do Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) lập ngày 20/10/2017, ông T3 trình bày: qua tháng 9/2016 ông T3 có liên hệ trả tiền thuê cho ông T nhưng ông T không lấy và đến tháng 11/2016, ông T nói chấm dứt hợp đồng, công ty thiếu tiền thuê thì công ty sẽ trả tiền thuê (bút lục số 493). Như vậy, có căn cứ xác định đến ngày 01/12/2016, ông T và bà N bàn giao mặt bằng cho Công ty Cổ phần kinh doanh Pnên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL còn nợ ông T và bà N tiền thuê mặt bằng từ 01/7/2016 đến ngày 20/11/2016 là 307.999.000 đồng. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL kháng cáo cùng thời điểm từ tháng 9 đến tháng 11/2016 ông T và bà N thu tiền

cho thuê mặt bằng của Công ty P và yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL trả tiền thuê mặt bằng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[22] Án sơ thẩm, buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL trả cho ông T và bà N số tiền thuê mặt bằng còn nợ đối với Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2016 là 200.666.000 đồng và đối với Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/10/2016 là 107.333.000 đồng, là có căn cứ nên giữ nguyên. Tuy nhiên, tại Quyết định của Bản án sơ thẩm ghi sai số năm của Hợp đồng thuê mặt bằng nên Hội đồng xét xử sửa lại cho đúng là ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015.

[23] Từ những nhận định trên, do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng theo khoản 4.2 Điều 4 của hai Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015 và đã nhận được hai Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 19/11/2016 của ông T gửi Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL. Do đó, ông T và bà N đơn phương chấm dứt hai Hợp đồng thuê mặt bằng là có căn cứ.

[24] Ngoài ra, án sơ thẩm xác định Công ty TL đã vi phạm mục đích thuê đất theo thỏa thuận tại hai hợp đồng thuê mặt bằng và Công ty TL cho thuê lại nhưng không thông báo, không được sự đồng ý của người cho thuê là vi phạm Điều 483 Bộ luật dân sự năm 2005, về việc cho thuê lại và Điều 488 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: về nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê đúng mục đích. Như vậy, ông T và bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TL và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, việc ông T và bà N đơn phương chấm dứt các hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015 vào ngày 20/11/2016 và lấy lại mặt bằng cho thuê là phù hợp quy định của pháp luật là có căn cứ.

[25] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH182084 số vào sổ cấp GCN: CH00932 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 21/11/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH182085 số vào sổ cấp GCN: CH00933 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 21/11/2011 thể hiện: Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N được quyền sử dụng các thửa đất số 521, 522, 523, 524, 525, tờ bản đồ số 62, phường PH, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận đã chuyển mục đích sử dụng đất thửa số 521, 522, 524, 525, tờ bản đồ số 62 (TL2003) thành đất trồng cây lâu năm có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ngày 03/12/2014 và ngày 03/9/2015. Như vậy, toàn bộ khu đất ông T và bà N cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL thuê là đất trồng cây lâu năm. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lắp mặt bằng TL kháng cáo và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng, ông T cho Công ty TL cho thuê đất lúa để Công ty TL sử dụng mục đích kinh doanh thương mại là sai mục đích sử dụng đất là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[26] Căn cứ sơ đồ thửa đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH182084 số vào sổ cấp GCN: CH00932 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 21/11/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH182085 số vào sổ cấp GCN: CH00933 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 21/11/2011 thể hiện: Khu đất của ông T và bà N cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL thuê có lối đi riêng rẽ tại từ đường GN. Đồng thời, từ ngày ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015, thì Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã sử dụng có đường đi riêng rẽ. Tuy nhiên, do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL muốn sử dụng đường đi chung với phần đất của ông Nguyễn Văn C nên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL mới thỏa thuận với ông C. Đồng thời, việc thỏa thuận giữa: ông Nguyễn Văn C với ông Lê Thanh T3 là người thuê đất của ông T đã giao cho ông C số tiền 80.000.000 đồng tại Biên bản thỏa thuận ngày 17/12/2016 (bút lục số 299), là sau khi ông T với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL chấm dứt hợp đồng. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL kháng cáo cho rằng, ông T và bà N vi phạm khoản 4.1 Điều 4 của hai hợp đồng thuê mặt bằng nên yêu cầu chấp nhận phản tố của bị đơn yêu cầu ông T và bà N phải trả lại cho Công ty TL số tiền 80.000.000 đồng đã giao cho ông C là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[27] Tài sản là các thửa đất các đương sự tranh chấp theo Hai Hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015, giữa ông T với Công ty TL, là tài sản chung của ông T và bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00932 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 21/11/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00933 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 21/11/2011. Ông T và Công ty TL ký hợp đồng thuê mặt bằng không có bà N là vi phạm về chủ thể. Tuy nhiên, việc ông T ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TL, thì bà N cũng biết, không có ý kiến gì, không phản đối và đã nhận tiền thuê mặt bằng cũng như tiền đặt cọc của Công ty TL. Đồng thời, Công ty TL cũng biết là phần đất mà Công ty TL thuê là tài sản chung của ông T và bà N, cụ thể là ngày 07/5/2016, ông T và bà N ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T3 đại diện để giải quyết tranh chấp ranh đất với ông C. Do đó, hai Hợp đồng thuê mặt bằng nêu trên có hiệu lực.

[28] Căn cứ khoản 4.2 của Điều 4 của hai Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015, giữa: bên cho thuê Ông Lê Khắc T và bên thuê Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL, hai bên thỏa thuận như sau: “Trách nhiệm của bên B thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng hạn. Nếu chậm thanh toán quá 10 (mười) ngày kể từ ngày thanh toán thì chịu phạt 0,2% mỗi ngày chậm trễ và không được kéo dài quá 20 (hai mươi ngày). Nếu quá 20 (hai mươi) ngày mà bên B không thanh toán coi như tự ý hủy hợp đồng và đồng ý bàn giao lại toàn bộ mặt bằng cho bên A kể cả phần xây dựng nhà và

vật kiến trúc trên đất và không yêu cầu bên A đền bù bất cứ khoản tiền nào liên quan đến phần xây dựng và vật kiến trúc nêu trên. Đồng thời, bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Sử dụng đất đúng mục đích thuê như tại Điều 1. Khi Bên B cần xây dựng thêm thì phải được sự đồng ý của bên A và tuân thủ theo các quy định xây dựng. Bên B chịu trách nhiệm san lấp mặt bằng thuê...”

[29] Như đã nhận định trên, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã vi phạm phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng quá 20 ngày theo thỏa thuận của hai bên tại khoản 4.2 Điều 4 của hai Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và ngày 22/10/2015, nên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải bàn giao lại toàn bộ mặt bằng cho ông T và bà N kể cả phần xây dựng và vật kiến trúc và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL không được yêu cầu ông T và bà N đền bù bất cứ khoản tiền nào liên quan đến phần xây dựng và vật kiến trúc trên đất. Đồng thời, phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Do đó, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL ủy quyền cho bà Võ Thị Mỹ D đại diện kháng cáo yêu cầu ông T và bà N phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL là 198.000.000 đồng; tiền san lấp mặt bằng là 10.013.065.500 đồng; tiền đắp đất từ đất trồng cây lên đất vườn là 200.000.000 đồng; chi phí đặt cống là 100.000.000 đồng; chi phí đắp bờ, kè, làm bến bãi 1.000.000.000 đồng và chi phí xin lối đi chung với ông C vào khu đất là 80.000.000 đồng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[30] Từ những nhận định, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL kháng cáo và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, với lý do vi phạm về tố tụng và về nội dung là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[31] Án sơ thẩm tuyên không đúng số, ngày tháng năm của các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, nên cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

[32] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải chịu theo quy định là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ các Điều 302; Điều 426; Điều 483; Điều 488 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL.

2. Giữ nguyên bản án số 3494/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N. Buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL trả cho Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 307.999.000 đồng, gồm:

Tiền thuê còn nợ đối với Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 là 200.666.000 đồng (hai trăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

Tiền thuê còn nợ đối với Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/10/2015 là 107.333.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2.2. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/11/2014 và Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/10/2015 được ký kết giữa Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL;

Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/01/2016 giữa Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL và Công ty TNHH AVLà vô hiệu;

Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL và Công ty TNHH AV trả lại mặt bằng thuê.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL số tiền đặt cọc là 198.000.000 đồng;

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền san lấp mặt bằng: 10.013.065.500 đồng;

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền đắp đất từ đất trồng cây lên đất vườn là 200.000.000 đồng;

2.6. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền chi phí đặt cống đầu đường giao thông 100.000.000 đồng;

2.7. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL tiền đắp bờ bao, cừ dừ kè bến bãi 1.000.000.000 đồng;

2.8. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N trả lại

cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL số tiền giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Văn C 80.000.000 đồng;

2.9. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL về việc buộc Ông Lê Khắc T và bà Phan Quỳnh N bồi thường thiệt hại do không kinh doanh được cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL số tiền 8.200.000.000 đồng;

2.10. Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí thẩm định giá tài sản là 210.000.000 đồng, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải chịu, được căn trừ vào số tiền 210.000.000 đồng Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã tạm ứng. Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã thực hiện xong chi phí thẩm định giá theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.11. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải chịu án phí 15.399.950 đồng (mười lăm triệu ba trăm chín mươi chín ngàn chín trăm năm mươi đồng) đối với yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL trả số tiền 307.999.000 đồng của ông T, bà N được chấp nhận, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Trả lại cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà ông T bà N đã đóng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0002590 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

Trả lại cho ông T và bà N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông T bà N đã đóng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0003550 ngày 02/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL phải chịu án phí là 127.791.065 đồng (một trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi mốt ngàn không trăm sáu mươi lăm đồng) đối với yêu cầu phản tố đòi số tiền 19.791.065.500 đồng của Công ty TL không được chấp nhận, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 61.689.000 đồng mà Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0004331 ngày 06/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL còn phải nộp thêm số tiền 66.102.065 đồng (sáu mươi sáu triệu một trăm lẻ hai ngàn không trăm sáu mươi lăm đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và San lấp mặt bằng TL nộp theo biên lai thu số 0028669 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS thành phố Thủ Đức;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.21)

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

Lê Ngọc Tường