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

Bản án số: 64/2022/DS-ST
Ngày: 28 - 7 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hải Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa;

2. Bà Phạm Tú Nhi;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/2020/TLST- DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 90/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Minh T, sinh năm 1954 và bà Cao Thị V, sinh năm 1955; Cùng địa chỉ: khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Quang T, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B (Là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 03/3/2021). (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên H (sau đây viết tắt là Công ty H); địa chỉ trụ sở: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Hoàng Gia T - Chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm giám đốc (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1983; Địa chỉ: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương - văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021 (Có mặt).

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

- Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ N (sau đây viết tắt là Công ty N); địa chỉ trụ sở: Đường 30/4, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh B;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ngọc D – Chủ tịch công ty kiêm giám đốc (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1971; địa chỉ: Đường 30/4, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh B (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án);

4. Người làm chứng:

- Ông Hồ B, sinh năm 1958; Địa chỉ liên hệ: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Có mặt).

- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1983; Địa chỉ liên hệ: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Có mặt);

- Bà Lâm Hương N, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố 4, phường L, thành phố T, Thành phố H (vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 31 tháng 8 năm 2020, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông T trình bày:***

Thông qua người môi giới là bà Nguyễn Thị Ngọc D – Giám đốc Công ty N thì nguyên đơn ông T, bà V biết Công ty H có nhu cầu thuê đất kinh doanh nên ngày 01/12/2011, bà V và bà D có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với Công ty H do ông Hoàng Gia T làm giám đốc đối với 2 quyền sử dụng đất cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 8.513,2m^2 thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ 9BT.1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00767 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/3/2009 cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V, đăng ký biến động ngày 25/3/2009 và 20/9/2010, đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.053m^2 thuộc thửa đất số 239, 240, 249 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389QSDĐ/CQ 1997 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/01/1997 cho bà Cao Thị V, đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất ông Trương Minh T và bà Cao Thị V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay thế, cụ thể:

+ Diện tích 8.460.6m^2 thuộc thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 104683 số vào sổ cấp GCN: CH 02204 ngày 09/10/2013 do UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V

+ Diện tích 2.053 m^2 thuộc thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1 tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BG 984772 số vào sổ cấp GCN: CH 01190 ngày 23/02/2012 do UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp cho bà Cao Thị V.

Thời hạn thuê đất là 20 năm, Mục đích thuê là để làm mặt bằng kinh doanh, bãi đậu xe, kho chứa hàng, xưởng sửa chữa…theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty H; giá thuê là 68.250.000 đồng/tháng trong 05 năm đầu. Từ năm thứ 6 trở đi hai bên sẽ thỏa thuận điều chỉnh việc tăng giảm giá. Khi ký kết hợp đồng thì thỏa thuận năm thứ nhất bên thuê sẽ giao 03 tháng tiền cọc; năm thứ hai bên thuê sẽ giao tiếp 03 tháng tiền cọc. Tổng cộng là 06 tháng tiền cọc với số tiền 360.000.000 đồng.

Số tiền cọc và tiền thuê hàng tháng tính đến tháng 11/2019 do bà D nhận từ Công ty H và sau đó đã giao đủ cho nguyên đơn. Từ khoảng tháng 12/2019 thì Công ty H trực tiếp thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn. Lý do việc thay đổi này là do 03 bên gồm nguyên đơn, Công ty N, Công ty H đã thỏa thuận và thống nhất việc Công ty H trực tiếp thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn.

Công ty H thanh toán tiền cho nguyên đơn thông Công ty N là do Công ty N thực hiện dịch vụ môi giới; đồng thời ông Trương Minh T và bà Cao Thị V quen biết với bà D có nhờ Công ty N do bà Nguyễn Thị Ngọc D làm giám đốc hỗ trợ trong việc cho thuê đất. Theo hợp đồng giá thuê là 68.250.000 đồng/tháng, bà D nhận số tiền này và chuyển lại cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng/tháng và hưởng phần tiền chênh lệnh. Nguyên đơn xác định không có ý kiến gì về việc số tiền chênh lệch.

Từ tháng 01/2017 đến 12/2017, ông T bà V thỏa thuận với Công ty H về việc tăng giá theo đó giá thuê mỗi tháng là 75.000.000 đồng/tháng. Thời điểm này bà D vẫn nhận tiền từ Công ty H và giao lại cho nguyên đơn tiền thuê mỗi tháng là 75.000.000 đồng. Còn thực tế bà D vẫn nhận số tiền bao nhiêu từ Công ty H thì nguyên đơn không biết. Từ tháng 01/2018 đến hết tháng 12/2021 ông T bà V thỏa thuận với Công ty H về việc tăng giá theo đó giá thuê mỗi tháng là 80.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 01/2022 sẽ thỏa thuận lại theo giá thị trường (thỏa thuận viết tay tại trang cuối của hợp đồng với Công ty N).

Việc có 02 hợp đồng thuê cùng ngày 01/12/2011 gồm hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bà V và ông T và Công ty N và hợp đồng thuê cùng ngày 01/12/2011, giữa bà D, bà V với Công ty H theo nguyên đơn là: Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bà V và ông T và Công ty N mục đích là để Công ty N được quyền môi giới và nhận ủy quyền thu tiền thuê hàng tháng từ phía bị đơn. Tuy nhiên, do ông T, bà V không am hiểu pháp luật nên trong hợp đồng không thể hiện đúng tinh thần đã thỏa thuận. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Cao Thị V với bên thuê Công ty H là do bà Nguyễn Thị Ngọc D soạn thảo.

Về mặt ý chí thì nguyên đơn có mong muốn là cho thuê 02 phần đất diện tích khoảng 10.000m^2, giá thuê mong muốn là 60.000.000 đồng/tháng trong 05 năm đầu. Từ năm thứ 6 trở đi thì thay đổi theo giá thị trường. Cho thuê đất thì bên thuê cọc 06 tháng trong 02 năm năm thứ nhất bên thuê sẽ giao 03 tháng tiền cọc; năm thứ hai bên thuê sẽ giao tiếp 03 tháng tiền cọc. Về mặt giấy tờ thì phía bà D - Công ty N chịu trách nhiệm. Do đã giao trách nhiệm về mặt giấy tờ cho phía bà D - Công ty N chịu trách nhiệm nên bà D kêu ký giấy tờ gì thì nguyên đơn ký thôi theo tinh thần cho thuê nêu trên.

Khi nguyên đơn cho thuê đất là cho thuê theo hiện trạng là đất nông nghiệp. Tuy nhiên để phù hợp với mục đích sản xuất kinh doanh thì Công ty H đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất việc này thể hiện trong hợp đồng thuê đất và Công ty H chấp nhận chịu mọi chi phí liên quan đến việc này.

Thực hiện thỏa thuận thì ông Trương Minh T và bà Cao Thị V đã ủy quyền cho cá nhân bà Nguyễn Thị Ngọc D đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Theo đó, ông Trương Minh T và bà Cao Thị V đã chuyển mục đích sử dụng đất sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC) với diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 và 500 m^2 thuộc thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1 tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà D đã làm xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đã nộp phí trước bạ theo quy định còn tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất thì ghi nợ theo quy định của pháp luật (05 năm). Chi phí ủy quyền cho bà D đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tiền nộp phí trước bạ do Công ty H chịu.

Từ khi cho thuê và cho đến hiện tại chỉ có Công ty H là trực tiếp sử dụng phần đất thuê của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty H thanh toán tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V số tiền là 1.616.104.600 đồng (một tỷ sáu trăm mười sáu triệu một trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm đồng) để nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu Công ty H thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất (tiền chuyển mục đích sử dụng đất) đối với diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 104683 số vào sổ cấp GCN: CH 02204 ngày 09/10/2013 do UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V và diện tích 500 m^2 thuộc thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1 tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BG 984772 số vào sổ cấp GCN: CH 01190 ngày 23/02/2012 do UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp cho bà Cao Thị V cho cơ quan thuế có thẩm quyền theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bà D, bà V với Công ty H.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Bị đơn Công ty H do ông Nguyễn Hữu Thắng đại diện trình bày:*

Do nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh thì Công ty H có tìm đất để làm mặt bằng kinh doanh, bãi đậu xe, xưởng sửa chữa…theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty H. Vì có quen biết với Công ty N do bà Nguyễn Thị Ngọc D làm giám đốc và được bà D giới thiệu bà D có 02 quyền sử dụng đất cho thuê: diện tích 8.513,2m^2 thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ 9BT.1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00767 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/3/2009 cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V và Quyền sử dụng đất diện tích 2.053m^2 thuộc thửa đất số 239, 240, 249 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389QSDĐ/CQ 1997 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/01/1997 cho bà Cao Thị V.

Sau khi xem xét, đánh giá Công ty H thấy phù hợp với nhu cầu của mình nên đi đến ký hợp đồng. Ngày 01/12/2011, Công ty H có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ngọc D. Trên hợp đồng có tên bà Cao Thị V nhưng thời điểm Công ty H và Công ty N ký thì không có mặt bà V, mà bà V ký sau. Khi hoàn tất hợp đồng giao cho Công ty H thì có chữ ký của bà V nhưng Công ty H không có ý kiến gì về việc này vì Công ty H cũng muốn chủ đất biết việc thuê này. Về quyền cho thuê đất bà D không đưa ra giấy tờ gì về quyền cho thuê đất nhưng bà D khẳng định có quyền cho thuê đất. Đồng thời, khi ký hợp đồng bà D – Giám đốc Công ty N có đưa ra bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V, ông T, hơn nữa trên hợp đồng có tên bà V nên bị đơn đồng ý ký hợp đồng.

Công ty H xác định giao kết và thực hiện hợp đồng thuê 2 quyền sử dụng đất nêu trên với Công ty N do bà D là giám đốc. Không trực tiếp thỏa thuận bất cứ nội dung nào với ông T bà V.

Theo thỏa thuận thuê với Công ty N do bà D là giám đốc thì thì Công ty H thuê diện tích đất nêu trên với thời hạn thuê đất là 20 năm, giá thuê là 68.250.000 đồng/tháng trong 05 năm đầu. Từ năm thứ 6 trở đi hai bên sẽ thỏa thuận điều chỉnh giá theo giá thị trường. Mục đích thuê là để làm mặt bằng kinh doanh, bãi đậu xe, xưởng sửa chữa…theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của bị đơn;

Khi ký kết hợp đồng thì thỏa thuận năm thứ nhất bên thuê sẽ giao 03 tháng tiền cọc cho Công ty N, bị đơn đã thực hiện đúng hợp đồng giao số tiền cọc 204.750.000 đồng cho Công ty N. Năm thứ hai bên thuê giao tiếp 03 tháng tiền cọc cho Công ty N, bị đơn đã thực hiện đúng hợp đồng giao số tiền cọc 204.750.000 đồng cho Công ty N.

Tiền thuê thì thanh toán theo từng tháng, từ khi ký hợp đồng thuê thì bị đơn thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Công ty N hết tháng 11/2019. Từ tháng 12/2019, sau khi có tranh chấp thì Công ty N có thông báo bằng văn bản cho bị đơn là thanh toán tiền trực tiếp cho nguyên đơn. Do đó, bị đơn thanh toán trực

tiếp cho ông T, bà V theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản của chị Lê Thị Vân P (cháu của bà V). Từ khi bị đơn thanh toán tiền cho nguyên đơn thì nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối gì cho đến nay.

Việc có 02 hợp đồng thuê cùng ngày 01/12/2011 thì ý kiến bị đơn như sau: Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bà V và ông T và Công ty N như thế nào bị đơn hoàn toàn không biết. Bị đơn chỉ biết hợp đồng thuê đề ngày 01/12/2011, giữa bên cho thuê là bà D, bà V với bên thuê là Công ty H.

Khi nguyên đơn cho thuê đất là cho thuê theo hiện trạng, tuy nhiên để phù hợp với mục đích sản xuất kinh doanh của Công ty H thì phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Do đó, Công ty H và Công ty N có thỏa thuận theo Biên nhận biên bản làm việc ngày 11/01/2013, theo thỏa thuận thì Công ty H chấp nhận chịu trách nhiệm mọi chi phí liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thời điểm ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và theo 02 thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3662/TB-CCT ngày 21/6/2012 và thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3627/TB-CCT ngày 04/7/2012 của Chi cục thuế thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) và bị đơn chỉ chịu trách nhiệm trong phạm vi nêu trên.

Theo 02 thông báo trên thì tổng số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 595.000.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty N do bà D đại diện và Công ty H thỏa thuận là Công ty H hỗ trợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất 588.000.000 đồng, và trả dần trong 10 năm mỗi năm là 58.800.000 đồng tiền này bị đơn giao cho Công ty N và phía Công ty N chịu trách nhiệm đóng cho nhà nước số tiền này.

Số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 595.000.000 đồng nhưng Công ty N và Công ty H thỏa thuận là Công ty H hỗ trợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 588.000.000 đồng như vậy số tiền chênh lệnh còn lại 7.000.000 đồng Công ty N tự chịu trách nhiệm.

Phía Công ty H đã thực hiện đúng thỏa thuận đã giao được 7 năm (2013 – 2019) với số tiền 411.600.000 đồng. Đến cuối năm 2019 đầu năm 2020 thì do phát sinh tranh chấp giữa bà V và bà D nên Công ty N thông báo tạm dừng đóng nên chúng tôi chưa số tiền còn lại theo thỏa thuận ban đầu.

Từ khi cho thuê và cho đến hiện tại Công ty H là trực tiếp sử dụng phần đất thuê của nguyên đơn.

Bị đơn xác định chỉ thỏa thuận thuê đất và đã thực đầy đủ thỏa thuận với Công ty N do đó việc nguyên đơn khởi kiện là không phù hợp. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý tiếp tục thanh toán 03 đợt tiền hỗ trợ chuyển mục đích sử dụng đất (tương đương với số tiền 176.400.000 đồng) cho Công ty N theo đúng thỏa thuận để Công ty N thực hiện việc xóa nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N do bà Nguyễn Thị Ngọc D đại diện trình bày:*

Ngày 01/12/2011, bà V và ông T có cho Công ty N thuê 02 quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 8.513,2m^2 thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ 9BT.1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00767 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/3/2009 cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V, đăng ký biến động ngày 25/3/2009 và 20/9/2010, đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.053m2 thuộc thửa đất số 239, 240, 249 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389QSDĐ/CQ 1997 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/01/1997 cho bà Cao Thị V, đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo hợp đồng thì Công ty N thuê đất của vợ chồng ông T, bà V thì thời hạn thuê đất là 20 năm, diện tích đất thuê là khoảng hơn 10.000m2 đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Tại buổi ký kết hợp đồng có mặt ông T, bà V tham gia và đồng ý với các thỏa thuận nhưng chỉ có bà V ký tên vào hợp đồng. Mục đích thuê là để làm mặt bằng kinh doanh, bãi đậu xe, kho chứa hàng, xưởng sửa chữa…theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của bên Công ty N. Khi ký kết hợp đồng thì thỏa thuận năm thứ nhất bên thuê sẽ giao 03 tháng tiền cọc; năm thứ hai bên thuê sẽ giao tiếp 03 tháng tiền cọc. Tổng cộng là 06 tháng tiền cọc với số tiền 360.000.000 đồng. Số tiền cọc này do Công ty N giao và đã giao đủ cho nguyên đơn.

Từ khi giao kết hợp đồng thuê cho đến tháng 12/2016, giá thuê là 60.000.000 đồng/tháng Công ty N là người thanh toán cho nguyên đơn (có lúc thì chuyển tiền vào tài khoản của ông T, có lúc thì trả tiền mặt ông T, bà V ký nhận vào sổ). Đến tháng 01/2017, thì hai bên thỏa thuận tăng giá theo đó giá thuê mỗi tháng là 75.000.000 đồng/tháng (từ tháng 01/2017 đến hết tháng 12/2017). Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2018 giá thuê mỗi tháng là 80.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 01/2019 cho đến nay thì 2 bên thỏa thuận lại giá thuê là 75.000.000 đồng/tháng và giá này vẫn duy trì cho đến nay (kể cả sau khi Công ty Gia Tuấn thanh toán tiền trực tiếp cho nguyên đơn). Tiền thuê thì thanh toán theo từng tháng, Từ khi ký hợp đồng Công ty N thanh toán đầy đủ tiền thuê cho nguyên đơn. Phía Công ty N thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn hết tháng 11/2019. Từ tháng 12/2019, thì Công ty N ủy quyền bằng văn bản cho Công ty H trực tiếp thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn.

Khi thuê đất thì giữa Công ty N với bà V, ông T không thỏa thuận gì về việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Do có mối quan hệ quen biết với ông Hoàng Gia T đại diện theo pháp luật của Công ty H; đồng thời quen biết với vợ chồng ông Trương Minh T, bà Cao Thị V. Khi biết Công ty H có nhu cầu thuê đất thì Công ty N có cho thuê lại 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Một vài ngày sau, Công ty H và Công ty N có lập 01 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng vẫn đề ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là Nguyễn Thị Ngọc D, bà Cao Thị V với bên thuê Công ty H, thời điểm ký hợp đồng này thì không có mặt bà V, mà Công ty N đưa bà V ký sau với mục đích là để nhằm ràng buộc trách nhiệm của Công ty H trong việc trả

tiền thuê cũng như trách nhiệm trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Đồng thời, Công ty H cũng mong muốn có chủ đất biết việc thuê để đảm bảo trong quá trình thuê đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là Nguyễn Thị Ngọc D, Cao Thị V với bên thuê Công ty H có nội dung: Tôi (Nguyễn Thị Ngọc D) và bà Cao Thị V cho Công ty H thuê 02 quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 8.513,2m^2 thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ 9BT.1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00767 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/3/2009 cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V, đăng ký biến động ngày 25/3/2009 và 20/9/2010, đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.053m^2 thuộc thửa đất số 239, 240, 249 tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389QSDĐ/CQ 1997 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 24/01/1997 cho bà Cao Thị V, đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận thuê với Công ty N thì Công ty H thuê diện tích đất nêu trên với thời hạn thuê đất là 20 năm, giá thuê là 68.250.000 đồng/tháng trong 05 năm đầu. Từ năm thứ 6 trở đi hai bên sẽ thỏa thuận điều chỉnh giá theo giá thị trường. Mục đích thuê là để làm mặt bằng kinh doanh, bãi đậu xe, xưởng sửa chữa…theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của bị đơn;

Khi ký kết hợp đồng thì thỏa thuận năm thứ nhất bên thuê sẽ giao 03 tháng tiền cọc cho Công ty N, bị đơn đã thực hiện đúng hợp đồng giao số tiền cọc 204.750.000 đồng cho Công ty N. Năm thứ hai bên thuê giao tiếp 03 tháng tiền cọc cho Công ty N, bị đơn đã thực hiện đúng hợp đồng giao số tiền cọc 204.750.000 đồng cho Công ty N. Tiền thuê thì thanh toán theo từng tháng, Từ khi ký hợp đồng thuê thì bị đơn thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Công ty N hết tháng 11/2019. Từ tháng 12/2019, sau khi nguyên đơn khởi kiện thì Công ty N ủy quyền bằng văn bản cho Công ty H trực tiếp thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn.

Năm 2012, khi Công ty N thuê đất của ông T, bà V và cho Công ty H thuê lại thì đất là loại đất trồng cây lâu năm, đất LUA, ĐM do nhu cầu xây nhà xưởng để sửa chữa xe cần phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất sản xuất kinh doanh. Công ty H (ông Tuấn) và Công ty N (do bà D đại diện) có gặp bà Cao Thị V đề nghị phía bà V là bên cho thuê chuyển mục đích sử dụng đất nhưng bà V chỉ đồng ý chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không đồng ý bỏ tiền ra chuyển mục đích sử dụng đất.

Sau đó, Công ty H (do ông Tuấn) và Công ty N (do bà D đại diện) có bàn bạc tự bỏ tiền ra đi chuyển mục đích sử dụng đất. Lúc này thì bà V đồng ý đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ủy quyền cho cá nhân bà D đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Bà D đã hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà V. Đối với thuế trước bạ thì bà D đã đứng ra đóng. Tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì ghi nợ theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3662/TB-CCT ngày 21/6/2012 và thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3627/TB-CCT ngày 04/7/2012 của Chi cục thuế thị xã Dĩ An tổng số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 595.000.000 đồng. Tuy nhiên, do sơ sót nên Công ty N có thông báo cho Công ty H tổng số tiền chuyển mục đích là 588.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại 7.000.000 đồng do sai sót nên Công ty N chấp nhận chịu số tiền này.

Theo Biên nhận biên bản làm việc ngày 11/01/2013 chúng tôi thỏa thuận Công ty H có trách nhiệm đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất 588.000.000 đồng, và trả dần trong 10 năm (từ 2013 đến năm 2023), hàng năm sẽ đóng số tiền 58.800.000 đồng cho Công ty N, đóng vào ngày 05/01 hàng năm. Công ty N có trách nhiệm phô tô giấy đóng tiền giao cho Công ty H trong vòng 40 ngày kể từ ngày nhận tiền. Như vậy, theo thỏa thuận thì đến hết ngày 05/01/2023 Công ty H sẽ đóng hết tiền chuyển mục đích sử dụng đất 588.000.000 đồng cho Công ty N. Sau khi Công ty H thanh toán hết số tiền trên thì Công ty N có trách nhiệm xóa nợ thuế đối với 02 quyền sử dụng đất thuê nêu trên theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3662/TB-CCT ngày 21/6/2012 và thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3627/TB-CCT ngày 04/7/2012 của Chi cục thuế thị xã Dĩ An.

Phía Công ty H thực hiện đúng thỏa thuận đã giao được 7 lần với số tiền 411.600.000 đồng. Đến năm 2020 thì do phát sinh tranh chấp, nên Công ty N thông báo cho Công ty H tạm dừng đóng nên Công ty H chưa số tiền còn lại theo thỏa thuận ban đầu. Đối với số tiền 411.600.000 đồng đã nhận của Công ty H thì Công ty N đã đóng để xóa nợ thuế nhưng do sơ suất nên hiện nay không cung cấp được chứng từ cho Tòa án. Tuy nhiên, chúng tôi vẫn sẽ tuân thủ thỏa thuận với Công ty H là sau khi Công ty H thanh toán hết số tiền trên thì Công ty N có trách nhiệm xóa nợ thuế đối với 02 quyền sử dụng đất thuê nêu trên theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3662/TB-CCT ngày 21/6/2012 và thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3627/TB-CCT ngày 04/7/2012 của Chi cục thuế thị xã Dĩ An.

Việc thỏa thuận nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất là thỏa thuận riêng Công ty N với Công ty H. Còn giữa Công ty N với ông Trương Minh T và bà Cao Thị V; giữa Công ty H với ông Trương Minh T và bà Cao Thị V hoàn toàn không có thỏa thuận gì việc nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc xin nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian 10 năm và việc Công ty N có trách nhiệm xóa nợ tiền chuyển mục đích đối với 02 quyền sử dụng đất thuê thì Công ty N có thông báo cho nguyên đơn biết và nguyên đơn đồng ý thông qua việc nguyên đơn có đơn xin nợ thuế ghi ngày 10/12/2013 có xác nhận của chính quyền địa phương.

Từ khi cho thuê và cho đến hiện tại chỉ có Công ty H là trực tiếp sử dụng phần đất thuê của nguyên đơn.

Do hiện nay chưa hết thời gian thỏa thuận nộp tiền với Công ty H (05/01/2023). Đồng thời, do năm 2020 thì do phát sinh tranh chấp, nên Công ty N thông báo cho Công ty H tạm dừng đóng nên Công ty H chưa đóng số tiền còn lại theo thỏa thuận. Vì vậy, Công ty N đề nghị Tòa án không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:*

Tôi có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng đề ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là tôi Nguyễn Thị Ngọc D, bà Cao Thị V với bên thuê Công ty H; có ký một số giấy nhận tiền từ Công ty H và một số giấy tờ liên quan đến việc thuê đất với tư cách cá nhân Nguyễn Thị Ngọc D. Tuy nhiên, tôi xác định các hoạt động đó là phục vụ cho hoạt động của Công ty N chứ không phải cá nhân tôi. Đồng thời, việc ký hợp đồng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là tôi Nguyễn Thị Ngọc D, bà Cao Thị V với bên thuê Công ty H là không đúng pháp luật về chủ thể nên không có giá trị pháp lý mà chủ yếu để xác định và ràng buộc trách nhiệm của Công ty H và đảm bảo việc chủ đất biết việc thuê đất của Công ty H.

Với tư cách cá nhân, bà D không có ý kiến, yêu cầu hay trình bày gì khác. Bà D thống nhất với toàn bộ trình bày của Công ty N.

**** Người làm chứng ông Nguyễn Hữu T và ông Hồ B thống nhất trình bày:***

Ông T và ông B không có mối quan hệ gì với ông Trương Minh T, bà Cao Thị V; Ông T là Trưởng phòng Hành chính còn ông Hồ B là Phó Giám đốc của của Công ty H; còn Công ty N thì có biết do thông qua việc thuê đất đang có tranh chấp.

Dưới sự chỉ đạo của ông Hoàng Gia T giám đốc Công ty H thì ông T và ông Hồ B Phó Giám đốc (đại diện cho Công ty H) có thỏa thuận với Công ty N theo Biên nhận biên bản làm việc ngày 11/01/2013. Biên bản này được lập tại trụ sở của Công ty N do bà Lâm Hương N đại diện ghi có sự chứng kiến trực tiếp của bà D giám đốc Công ty N.

Theo thỏa thuận thì Công ty H chấp nhận chịu mọi chi phí liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của bà V. Ông T, ông B được biết Công ty N có giao 02 thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3662/TB-CCT ngày 21/6/2012 và thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3627/TB-CCT ngày 04/7/2012 của Chi cục thuế thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cho Giám đốc là ông Hoàng Gia T.

Việc thỏa thuận giữa 2 lãnh đạo công ty thế nào thì ông T, ông B không biết nhưng tại buổi làm việc ngày 11/01/2013 thì Công ty N thông báo cho Công ty H đóng chuyển mục đích sử dụng đất 588.000.000 đồng, và trả dần trong 10 năm mỗi năm là 58.800.000 đồng. Tiền này Công ty H giao cho Công ty N và phía Công ty N chịu trách nhiệm đóng cho nhà nước số tiền này. Và hai bên lập

thỏa thuận nay có lập giấy tay ngày 11/01/2013. Phía Công ty H đã thực hiện đúng thỏa thuận đã giao được 7 năm (2013 – 2019) với số tiền 411.600.000 đồng. Đến cuối năm 2019 đầu năm 2020 thì do phát sinh tranh chấp giữa bà V và bà D nên Công ty N thông báo tạm dừng đóng nên Công ty H chưa số tiền còn lại theo thỏa thuận ban đầu.

Ông T, ông B xác định Công ty H giao kết và thực hiện hợp đồng thuê đất với Công ty N do bà D là giám đốc. Không trực tiếp thỏa thuận bất cứ nội dung nào với ông T bà V.

Ngoài ra ông T, ông B không biết thông tin gì khác.

**** Người làm chứng bà Lâm Hương N trình bày:***

Trước đây bà N làm việc tại Công ty N (làm khoảng năm 2008 đến năm 2015 thì nghỉ), bà N có biết ông Trương Minh T, bà Cao Thị V chứ không có bà con họ hàng gì; bà N có đại diện cho Công ty N làm việc với Công ty H một vài lần nên có biết họ.

Bà N có tham gia lập "Biên nhận biên bản làm việc ngày 11/01/2013", nội dung chữ viết là do bà N viết trên cơ sở thống nhất ý kiến của 02 Công ty H và Công ty N. Biên bản này lập tại trụ sở Công ty H hay tại trụ sở Công ty N thì đã lâu nên tôi không nhớ rõ. Ngày 11/01/2013, bà N có đại diện cho Công ty N làm việc với ông Hồ B và ông Nguyễn Hữu T đại diện Công ty H. Hai bên có thỏa thuận Công ty H chấp nhận chịu mọi chi phí liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuê của ông T, bà V.

Bà D Giám đốc Công ty N thông báo cho bà N số tiền đóng chuyển mục đích sử dụng đất 588.000.000 đồng và nói bà N thỏa thuận với Công ty H và cho họ đóng thành 10 năm, mỗi năm là 58.800.000 đồng, đóng vào ngày 05/01 hàng năm; tiền này Công ty H giao cho Công ty N và phía Công ty N chịu trách nhiệm đóng cho nhà nước số tiền này. Sau khi Công ty H đóng đủ 10 năm thì Công ty N sẽ làm thủ tục xóa nợ thuế cho ông T, bà V. Và hai bên lập thỏa thuận lập giấy tay ngày 11/01/2013.

Tại bản phô tô giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước mã hiệu mã hiệu BDU1510/14, số 4513579 ngày 15/12/2014 do bà D Công ty N cung cấp thể hiện có chữ ký của bà N khi đóng tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố Dĩ An bà N xác định đúng chữ ký của mình, còn nội dung thì không nhớ vì bà N là nhân viên công ty làm rất nhiều việc không thể nhớ hết. Bản chính bà N đều lưu về công ty chứ cá nhân không giữ

Ngoài ra bà N không biết thông tin gì khác và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành

đúng pháp luật tố tụng, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung về thủ tục tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy có đủ cơ sở xác định Công ty N thuê của nguyên đơn 02 quyền sử dụng đất sau đó cho Công ty H thuê lại. Quá trình cho thuê thì nguyên đơn biết và đồng ý về việc xin nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian 10 năm và việc Công ty N có trách nhiệm xóa nợ tiền chuyển mục đích đối với 02 quyền sử dụng đất thuê của nguyên đơn nhưng lại khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty H thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất (tiền chuyển mục đích sử dụng đất) là không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Trương Minh T và bà Cao Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty H thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất (tiền chuyển mục đích sử dụng đất) đối với diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 và diện tích 500 m^2 thuộc thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1 cùng tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương mà hiện nay Công ty H đang thuê đất cho cơ quan thuế có thẩm quyền theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bà D, bà V với Công ty H. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Bị đơn Công ty H; địa chỉ trụ sở: khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; đồng thời quyền sử dụng đất các đương sự có tranh chấp hợp đồng thuê tọa lạc tại phường B, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, vắng mặt người làm chứng Lâm Hương N nhưng bà N đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiếp tục tiến hành xét xử.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty H thanh toán tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 và diện tích 500 m^2 thuộc thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1 cùng tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Trương Minh T và bà Cao Thị V số tiền là 1.616.104.600 đồng (một tỷ sáu trăm mười sáu triệu một trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm đồng) để nguyên đơn

thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho nhà nước theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo đó nguyên đơn yêu cầu Công ty H thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất (tiền chuyển mục đích sử dụng đất) đối với 02 phần đất nêu trên cho cơ quan thuế có thẩm quyền. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cung cấp 02 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ghi ngày 01/12/2011, gồm: Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là bà V, ông T với bên thuê là Công ty N và Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bên cho thuê là bà D, bà V với bên thuê là Công ty H.

Nguyên đơn trình bày về mặt ý chí thì nguyên đơn có mong muốn là cho thuê 02 phần đất diện tích khoảng 10.000m^2 nêu trên, giá thuê mong muốn là 60.000.000 đồng/tháng trong 05 năm đầu. Từ năm thứ 6 trở đi thì thay đổi theo giá thị trường. Cho thuê đất thì bên thuê cọc 06 tháng trong 02 năm năm thứ nhất bên thuê sẽ giao 03 tháng tiền cọc; năm thứ hai bên thuê sẽ giao tiếp 03 tháng tiền cọc. Về mặt giấy tờ thì phía Công ty N chịu trách nhiệm. Do đã giao trách nhiệm về mặt giấy tờ cho phía bà D - Công ty N chịu trách nhiệm nên bà D kêu ký giấy tờ gì thì nguyên đơn ký theo tinh thần cho thuê nêu trên. Nguyên đơn xác định cho Công ty H thuê đất, còn Công ty N là môi giới hưởng chênh lệch. Việc cho thuê thì ông T không ký vào hợp đồng nhưng biết rõ việc cho thuê và đồng ý với việc cho thuê của bà V.

Bị đơn trình bày, ngày 01/12/2011 Công ty H có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ngọc D (Công ty N). Trên hợp đồng có tên bà Cao Thị V nhưng thời điểm ký hợp đồng thì không có mặt bà V, mà bà V ký sau. Khi Công ty N hoàn tất hợp đồng giao cho Công ty H thì có chữ ký của bà V nhưng Công ty H không có ý kiến gì về việc này vì Công ty H cũng muốn chủ đất biết việc thuê này. Công ty H xác định giao kết và thực hiện hợp đồng thuê 2 quyền sử dụng đất nêu trên với Công ty N do bà D là giám đốc. Không trực tiếp thỏa thuận bất cứ nội dung nào với ông T bà V. Đối với, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011, giữa bà V và ông T và Công ty N như thế nào bị đơn hoàn toàn không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N trình bày Công ty N có thuê của bà V và ông T 02 quyền sử dụng đất diện tích 8.513,2m^2 thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ 9BT.1 và diện tích 2.053m^2 thuộc thửa đất số 239, 240, 249 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hai bên có lập Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bà V và ông T và Công ty N. Một vài ngày sau, khi biết Công ty H có nhu cầu thuê đất thì Công ty N có

cho thuê lại 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Các bên có lập 01 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vẫn đề ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là Nguyễn Thị Ngọc D, bà Cao Thị V với bên thuê Công ty H với mục đích là để nhằm ràng buộc trách nhiệm của Công ty H trong việc trả tiền thuê cũng như trách nhiệm trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất và Công ty H cũng mong muốn có chủ đất biết việc thuê để đảm bảo trong quá trình thuê đất. Thời điểm ký hợp đồng này thì không có mặt bà V, mà Công ty N đưa bà V ký sau.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn xác định giao kết hợp đồng với bị đơn, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận quá trình cho thuê đất thì số tiền đặt cọc và tiền thuê hàng tháng tính từ khi cho thuê đất 01/12/2011 đến tháng 11/2019 do nguyên đơn nhận từ Công ty N theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là bà V, ông T với bên thuê là Công ty N. Đến khoảng tháng 12/2019 thì Công ty H mới trực tiếp thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn, việc thay đổi này cũng là do Công ty N yêu cầu Công ty H. Quá trình cho thuê việc thỏa thuận thay đổi giá thuê giữa nguyên đơn với Công ty N cũng được ghi nhận (viết tay) trên Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bà V và ông T và Công ty N và được thực hiện giữa bà V và bà D (Công ty N).

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không thừa nhận giao kết hợp đồng với nguyên đơn mà xác định giao kết và thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty N việc nguyên đơn bà V có đứng tên trong hợp đồng thuê đất là do Công ty H cũng mong muốn có chủ đất biết việc thuê để đảm bảo trong quá trình thuê đất.

Bị đơn Công ty H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N trình bày thống nhất khi ký kết hợp đồng thì bị đơn đã thực hiện việc đặt cọc cho Công ty N. Tiền thuê thì bị đơn thanh toán theo từng tháng, Từ khi ký hợp đồng thuê thì bị đơn thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Công ty N hết tháng 11/2019. Từ tháng 12/2019, sau khi có tranh chấp thì Công ty N thông báo bằng văn bản cho Công ty H trực tiếp thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không cung cấp được bản chính của hợp đồng giữa nguyên đơn với bị đơn; Bản chính Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bên cho thuê là bà D, bà V với bên thuê là Công ty H hiện do bị đơn giữ. Hai hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ghi ngày 01/12/2011 đều được thể hiện lập tại đường 30/4, khu phố H, phường B, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương là địa chỉ trụ sở của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N.

Như vậy, căn cứ sự trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có đủ căn cứ xác định nguyên đơn có giao kết, có nhận tiền đặt cọc, nhận tiền thuê đất, thỏa thuận thay đối giá cả với Công ty N từ ngày 01/12/2011 đến hết tháng 11/2019. Công ty N có giao kết, có nhận tiền đặt cọc, nhận tiền thuê đất với Công ty H từ ngày 01/12/2011 đến hết tháng 11/2019. Từ đó, cho thấy trình bày của Công ty N về việc: Công ty N thuê của bà V và ông T 02 quyền sử dụng đất diện tích 8.513,2m^2 thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ

9BT.1 và diện tích 2.053m^2 thuộc thửa đất số 239, 240, 249 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương sau đó cho Công ty H thuê lại 02 quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[2.2] Về thỏa thuận nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011 giữa bên cho thuê là bà V, ông T với bên thuê là Công ty N không thể hiện nội dung thỏa thuận nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Tại Điều 6 Hợp đồng thuê ngày 01/12/2011, giữa bên cho thuê là bà D, bà V với bên thuê là Công ty H có nội dung: "…*Bên B (*Công ty H) *chịu các chi phí, dịch vụ liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất; thuế trước bạ, tiền sử dụng đất, giấy phép xây dựng nhà xưởng, bản vẽ xin phép xây dựng; cơ sở hạ tầng…"*. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì đây là thỏa thuận giữa Công ty H và Công ty N không phải là thỏa thuận giữa nguyên đơn với Công ty H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Công ty H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N thống nhất xác định khi nguyên đơn cho thuê đất là cho thuê theo hiện trạng, tuy nhiên để phù hợp với mục đích sản xuất kinh doanh của Công ty H thì phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Do đó, Công ty H và Công ty N có thỏa thuận theo Biên nhận biên bản làm việc ngày 11/01/2013, theo đó thì Công ty H chấp nhận chịu trách nhiệm mọi chi phí liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thời điểm ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và theo 02 thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3662/TB-CCT ngày 21/6/2012 và thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3627/TB-CCT ngày 04/7/2012 của Chi cục thuế thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An). Theo 02 thông báo trên thì tổng số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 595.000.000 đồng, lúc này Công ty N và Công ty H thỏa thuận là Công ty H chịu số tiền chuyển mục đích sử dụng đất 588.000.000 đồng, và trả dần trong 10 năm mỗi năm là 58.800.000 đồng tiền này bị đơn giao cho Công ty N và sau khi thanh toán hết số tiền 588.000.000 đồng phía Công ty N chịu trách nhiệm đóng cho nhà nước số tiền này để xóa nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất thuê. Số tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo 02 thông báo trên của Chi cục thuế thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) là 595.000.000 đồng nhưng Công ty N và Công ty H thỏa thuận là Công ty H chịu số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 588.000.000 đồng nên số tiền còn lại 7.000.000 đồng Công ty N nhận trách nhiệm chịu. Phía Công ty H đã thực hiện đúng thỏa thuận đã giao được 7 năm (2013 – 2019) với số tiền 411.600.000 đồng. Đến cuối năm 2019 đầu năm 2020 thì do phát sinh tranh chấp giữa bà V và bà D nên Công ty N thông báo tạm dừng đóng nên bị đơn chưa đóng số tiền còn lại theo thỏa thuận ban đầu.

Như vậy, giữa Công ty H và Công ty N có thỏa thuận về việc Công ty H đóng cho Công ty N số tiền 588.000.000 đồng trong 10 năm (từ 2013 đến năm 2023), sau đó Công ty N có trách nhiệm xóa nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với 02 quyền sử dụng đất thuê của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Công ty N xuất trình Biên bản làm việc ngày 11/10/2019 giữa bên cho thuê Trương Minh T, Cao Thị V; bên cho thuê lại Nguyễn Thị Ngọc D; bên thuê Công ty H nội dung thể hiện bà Nguyễn Thị Ngọc D (Công ty N) có trách nhiệm xóa nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với 02 quyền sử dụng đất thuê của nguyên đơn; Công ty H có trách nhiệm đóng tiền chuyển mục đích cho bà Nguyễn Thị Ngọc D (Công ty N) theo thỏa thuận (trong vòng 10 năm từ năm 2013). Đại diện nguyên đơn xác định chữ ký chữ viết của nguyên đơn bà Cao Thị V trong biên bản này nhưng không rõ bối cảnh thỏa thuận. Bị đơn xác nhận nội dung Biên bản làm việc ngày 11/10/2019 và trình bày nội dung làm việc này cũng giống như Biên nhận biên bản làm việc ngày 11/01/2013, tuy nhiên do tranh chấp nên Công ty N thông báo tạm dừng đóng nên bị đơn chưa đóng số tiền còn lại theo thỏa thuận. Công ty N trình bày các bên đã thỏa thuận theo Biên bản làm việc ngày 11/10/2019 nhưng phía nguyên đơn không giao các giấy tờ liên quan nên Công ty N không thực hiện được theo thỏa thuận.

Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù các đương sự xác nhận không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 11/10/2019 nhưng trên cơ sở biên bản làm việc này cho thấy nguyên đơn cũng biết rõ và đồng ý trách nhiệm đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với 02 quyền sử dụng đất thuê của nguyên đơn thuộc về Công ty N.

[2.3] Về thời hạn nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Khoản 1 Điều 278 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Thời hạn thực hiện nghĩa vụ do các bên thỏa thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền"*.

Tại Điểm a, khoản 1, Điều 2 Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính Phủ sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực từ ngày 10/12/2019 quy định:

"1. Hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ".

Như vậy, việc Công ty H và Công ty N thỏa thuận Công ty H đóng cho Công ty N số tiền 588.000.000 đồng trong 10 năm (từ 2013 đến năm 2023), sau đó Công ty N có trách nhiệm xóa nợ thuế đối với 02 quyền sử dụng đất thuê là không trái với các quy định của pháp luật nêu trên. Đồng thời, việc xin nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian 10 năm nguyên đơn biết rõ thể hiện qua việc chính nguyên đơn có đơn xin nợ thuế ghi ngày 10/12/2013 có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 117).

[3] Từ những phân tích trên cho thấy Công ty N thuê của nguyên đơn 02 quyền sử dụng đất diện tích 8.513,2m^2 thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ 9BT.1 và diện tích 2.053m^2 thuộc thửa đất số 239, 240, 249 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 và thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1) cùng tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương sau đó cho Công ty H thuê lại 02 quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình cho thuê thì Công ty H và Công ty N thỏa thuận Công ty H đóng cho Công ty N số tiền 588.000.000 đồng trong 10 năm (từ 2013 đến năm 2023), sau khi Công ty H đóng đủ số tiền 588.000.000 đồng thì Công ty N có trách nhiệm xóa nợ thuế đối với 02 quyền sử dụng đất thuê. Nguyên đơn ông Trương Minh T và bà Cao Thị V biết rõ và đồng ý về việc xin nợ tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian 10 năm và việc Công ty N có trách nhiệm xóa nợ tiền chuyển mục đích đối với 02 quyền sử dụng đất thuê của nguyên đơn nhưng lại khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty H thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất (tiền chuyển mục đích sử dụng đất) đối với diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 và diện tích 500 m^2 thuộc thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1 cùng tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là không phù hợp bên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án, các thủ tục tố tụng, quá trình tiến hành tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí sao lục hồ sơ 75.000 đồng, được khấu trừ hết vào chi phí đã tạm ứng nên nguyên đơn đã nộp xong.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông Trương Minh T, sinh năm 1954 và bà Cao Thị V, sinh năm 1955 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ quy định tại điểm đ, Khoản 1, Điều 12 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 miễn nộp án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 229, 235, khoản 1 Điều 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 278 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điểm a, khoản 1, Điều 2 Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính Phủ

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" của nguyên đơn ông Trương Minh T, bà Cao Thị V đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên H về việc yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên H thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất (tiền chuyển mục đích sử dụng đất) đối với diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 1144, tờ bản đồ 9BT.1 và diện tích 500 m^2 thuộc thửa đất số 1143, tờ bản đồ 9BT.1 cùng tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho cơ quan thuế có thẩm quyền.

2. Chi phí tố tụng: Ông Trương Minh T, bà Cao Thị V phải chịu 75.000 đồng chi phí sao lục hồ sơ, được khấu trừ hết vào chi phí đã tạm ứng nên nguyên đơn đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Minh T, bà Cao Thị V được miễn nộp án phí.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trương Minh T và bà Cao Thị V số tiền 25.100.000 đồng (hai mươi lăm triệu một trăm ngàn đồng), tiền tạm ứng án phí tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0048646 ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Bị đơn Công ty H có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đại diện nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N; bà Nguyễn Thị Ngọc D có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án nhưng không có lý do nên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Trần Hải Nam