

Bản án số: 40/2022/DS-PT

Ngày: 30- 3-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các thẩm phán:

Ông Phạm Thành Dương

Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 03 năm 2022 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 09-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:13/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Th.

Địa chỉ: Phường T, Quận T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Chu Thị H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: khu Công nghệ cao, phường T, Quận H, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền. Giấy ủy quyền số 94/2022/TGĐĐ/UQ ngày 28/3/2022 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: đường Phạm Văn T, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư: Dương Quang M, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Văn phòng Công chứng H.

Địa chỉ: phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1959. Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng (vắng mặt).

3.2. Bà Hoàng Thị L - Công chứng viên - Văn phòng Công chứng H.

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn Công ty Cổ phần Th người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/4/2017, Công ty Cổ phần Th (sau đây gọi tắt là Th) và ông Nguyễn Minh T ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3200, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông T cho Th thuê quyền sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01/6/2017, thỏa thuận bàn giao mặt bằng vào ngày 01/5/2017, nhưng chưa thực hiện được. Giá thuê đất 02 năm đầu từ ngày 01/6/2017 đến ngày 31/5/2019 là 160.000.000 đồng/tháng, giá thuê các năm tiếp theo được các bên thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng. Ngoài ra, giữa hai bên còn ký 02 phụ lục gồm: Phụ lục số 01 không ghi ngày tháng năm bổ sung Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên về số tài khoản của ông T; Phụ lục số 02 không ghi ngày tháng năm bổ sung Điều 4, Điều 6 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên về tiền cọc và đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn. 02 Phụ lục này ký giữa hai bên không công chứng, chứng thực.

Hai bên thỏa thuận ông T chỉ phải bàn giao đất, đối với phần công trình xây dựng hay cây trồng trên đất ông T có thể tháo dỡ hay để là tùy ông T, việc xây dựng hay sửa chữa lại những công trình cũ có sẵn trên đất do Th tự thực hiện theo nhu cầu thực tế của Th.

Khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Th biết thửa đất này là đất trồng cây lâu năm, còn về thông tin quy hoạch thì sau khi không xin được giấy phép xây dựng thì Th mới biết.

Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng, Th đã đặt cọc cho ông T số tiền 480.000.000 đồng, theo Biên bản xác nhận tiền cọc thuê nhà ngày 01/06/2017.

Sau khi ký kết Hợp đồng, Th đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin giấy phép xây dựng, sửa chữa lại mặt bằng thuê theo nhu cầu kinh doanh của Th, nhưng đều không được các cơ quan có thẩm quyền cấp phép với lý do mặt bằng thuê nằm trong quy hoạch xây dựng cầu vượt và quy hoạch này chưa được dỡ bỏ trên hệ thống thông tin quy hoạch của Quốc gia.

Sau khi liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin giấy phép xây dựng không được, Th có trao đổi để ông T xin chuyển mục đích sử dụng đất nhưng cũng không được do vướng quy hoạch.

Do không xin được giấy phép xây dựng, ngày 24/8/2018 Th có văn bản số 2480/2018-TGĐĐ đề nghị ông T trả lại tiền cọc nhưng ông T từ chối.

Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng đã ký giữa các bên thì trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng nếu không xin được giấy phép xây dựng sửa chữa nhà theo nhu cầu Bên B (Th) thì hai bên tiến hành hủy hợp đồng, bên A (ông T) trả lại cho bên B toàn bộ tiền thuê đã được bên B thanh toán trước đó. Bên A không tính bất kỳ khoản tiền nào khác với bên B. Do vậy ông T phải trả lại tiền cọc cho Th (Điều 427 Bộ luật Dân sự).

Tại đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần Th khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3200, Quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 18/04/2017 và buộc ông Nguyễn Minh T phải trả cho Th số tiền 480.000.000 đồng. Quá trình làm việc tại Tòa án, Công ty Cổ phần Th có văn bản xác định, 02 Phụ lục hợp đồng mà Th đã ký kết với ông T là để bổ sung các điều khoản của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên, 02 phụ lục này là một phần không tách rời của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty Cổ phần Th khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và 02 Phụ lục hợp đồng.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, không yêu cầu bị đơn phải thanh toán.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ngày 18/4/2017, giữa ông và Công ty Cổ phần Th ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3200, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngoài ra giữa hai bên có ký bổ sung 02 phụ lục hợp đồng như đại diện Th trình bày là đúng. Ông đã nhận 480.000.000 đồng tiền đặt cọc của Th, theo Biên bản xác nhận tiền cọc thuê nhà ngày 01/06/2017. Thực tế ông chưa bàn giao mặt bằng cho Th.

Trước khi hai bên ký hợp đồng thuê đất thì cả ông và Th đều biết thửa đất thuê là đất trồng cây lâu năm, nhưng vẫn đồng ý thuê và thỏa thuận Th có trách nhiệm xin giấy phép xây dựng. Việc có xin được giấy phép hay không thì ông không biết vì không có nhu cầu sử dụng nên ông không liên hệ gì xin phép xây dựng với cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi Th không xin được giấy phép xây dựng, thì Th có trao đổi và ông đồng ý theo hướng xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng vẫn không được. Sau đó Th có văn bản số 2480/2018-TGĐĐ ngày 24/8/2018 đề nghị ông trả lại tiền cọc nhưng ông không đồng ý, trước văn bản 2480 này thì ông không nhận được đề nghị nào về việc trả lại tiền cọc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Th, ông không đồng ý việc hủy Hợp đồng đã ký kết và không đồng ý trả tiền cọc vì các lý do sau:

Thứ nhất: Th yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã quá 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Thứ hai: Trước khi ký hợp đồng cho thuê đất với Th thì ông đã kinh doanh cà phê, ăn uống, hát với nhau và có thu nhập sau thuế khoảng 70 triệu đồng/tháng. Diện tích đất cho thuê là 1198,1m² thì đã thực tế xây dựng quán kinh doanh khoảng 400m², còn lại là đất trống làm không gian quán. Sau đó, do đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Th và nhận tiền đặt cọc thì ông tin tưởng việc thuê sẽ thực hiện được nên đã hủy bỏ đàm phán với các đối tác thuê khác; tiến hành thanh lý bớt đồ dùng phục vụ kinh doanh ăn uống, tháo dỡ thanh lý bớt hệ thống âm thanh, ánh sáng của phòng trà hát với nhau, thanh lý dàn khung sân khấu, thu hẹp quy mô kinh doanh, cho nhân viên nghỉ bớt do chờ đợi bàn giao mặt bằng cho Th. Việc này dẫn đến ảnh hưởng thu nhập của ông bị giảm sút, tuy nhiên đây chỉ là ý kiến ông trình bày để không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho Th chứ ông không có yêu cầu bồi thường hay yêu cầu phản tố gì trong vụ án này. Hiện nay đối với mặt bằng này thì ông vẫn đang kinh doanh bán quán cà phê.

Thứ ba: Ông đã tìm nhiều cách hỗ trợ Th như tốn phí giao dịch, liên hệ người có thẩm quyền để xin giấy phép xây dựng và đã được họ đồng ý (bằng lời nói), nhưng khi được biết việc xin giấy phép cho Th kinh doanh thì họ đã từ chối. Đối với số tiền phí giao dịch ông đã bỏ ra ông không có yêu cầu gì đối với Th.

- Thứ tư: Ông vẫn mong muốn cho Th thuê mặt bằng, chấp nhận việc đàm phán lại về việc giảm giá thuê và ông sẽ xây dựng sẵn nhà theo quy cách yêu cầu của Th để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H do bà Hoàng Thị L đại diện trình bày:

Ngày 18/4/2017, Văn phòng Công chứng H tiếp nhận đơn yêu cầu công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ khu phố 1, phường T, thành phố B giữa bên cho thuê đất là ông Nguyễn Minh T, bên thuê đất là Công ty Cổ phần Th.

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, nhận thấy yêu cầu công chứng và hồ sơ các bên cung cấp phù hợp quy định, Văn phòng Công chứng H tiến hành thủ tục chứng nhận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3200, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày chứng nhận 18/4/2017.

Hợp đồng đã được ký đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định; các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện và không bị ép buộc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Th thì Văn phòng Công chứng H không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì. Đối với hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Văn phòng Công chứng H không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L-Công chứng viên -Văn phòng Công chứng H trình bày:

Ngày 18/4/2017, Văn phòng Công chứng H tiếp nhận đơn yêu cầu công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 39, tờ bản đồ

số 18 tại địa chỉ khu phố 1, phường T, thành phố B giữa bên cho thuê đất là ông Nguyễn Minh T, bên thuê đất là Công ty Cổ phần Th.

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, nhận thấy yêu cầu công chứng và hồ sơ các bên cung cấp phù hợp quy định, công chứng viên tiến hành thủ tục chứng nhận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 3200, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày chứng nhận 18/4/2017.

Hợp đồng đã được ký đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định; các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện và không bị ép buộc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Th thì bà với tư cách là Công chứng viên không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì. Đối với hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 09-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố B căn cứ Điều 116, 117, 123, 131, 385, 403, 407, 408, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 167, 170, 193 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Th.

Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/4/2017 giữa Công ty Cổ phần Th và ông Nguyễn Minh T lập tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3200, quyền 09/TP/CC-SCC/HĐGD và hủy 02 Phụ lục Hợp đồng số 01, số 02 không ghi ngày tháng năm đã ký kết giữa Công ty Cổ phần Th và ông Nguyễn Minh T.

Buộc ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm phải trả cho Công ty Cổ phần Th số tiền 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng.

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

Ngày 26/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Minh T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 08/7/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành lệnh giãn cách xã hội. Sáng ngày 09/7/2021, ông T vẫn có mặt tham gia phiên tòa, tuy nhiên Tòa án không làm việc. Trong thời gian dịch bệnh ông T bị hoảng loạn nên làm theo hướng dẫn của Thẩm phán cấp sơ thẩm viết đơn xin xét xử vắng mặt.

Việc áp dụng pháp luật của Tòa sơ thẩm không đúng quy định, Thẩm phán không khách quan, không chú ý đến lời khai của ông T ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Ngày 18/4/2017, Công ty Cổ phần Th và ông T ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có diện tích 1.198,1m² đất thửa số 39, tờ bản đồ số 18, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng thì Th đã đặt cọc cho ông T số tiền 480.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng và giao nhận tiền được các bên thừa nhận. Thực tế sau khi giao kết Hợp đồng thuê đất, thì ông T vẫn quản lý sử dụng đất, chưa bàn giao đất cho Công ty Cổ phần Th

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Mặc khác, theo Biên bản xác minh ngày 27/11/2020 tại Ủy ban nhân dân phường T và Văn bản số 12450/UBND-NC, ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố B thì thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18, phường T có toàn bộ diện tích đất nằm trong quy hoạch đất Công viên cây xanh (thuộc bán kính 200m nút giao thông). Trường hợp đương sự xin giấy phép xây dựng là không đủ điều kiện để lập thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định, không đủ điều kiện để thay đổi mục đích sử dụng đất.

Tại điểm a khoản 1 Điều 5 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2021 có thể hiện *“Bên A hỗ trợ cho bên B trong việc xin giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà, cung cấp các giấy tờ pháp lý, ký các văn bản pháp lý liên quan đến giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà và có người đi cùng bên B làm thủ tục (nếu cần). Trong trường hợp trong vòng 03 tháng kể từ ngày lý hợp đồng nếu không xin được giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà theo nhu cầu của bên B thì hai bên tiến hành hủy hợp đồng, bên A trả lại cho bên B toàn bộ tiền thuê đã được bên B thanh toán trước đó. bên A không tính bất kỳ khoản nào khác với bên B”*.

Khi các bên ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất làm văn phòng và hoạt động kinh doanh là không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất. Nội dung thực hiện hợp đồng không đạt được, thỏa thuận hủy hợp đồng được thể hiện trong điều khoản của hợp đồng.

Do vậy, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau, nên không bên nào phải bồi thường. Tuyên buộc ông T phải trả cho Công ty Cổ phần Th số tiền 480.000.000 đồng là phù hợp, có căn cứ.

Ông T cho rằng do tin tưởng hợp đồng thực hiện được nên sau khi ký kết hợp đồng, ông đã hủy bỏ đàm phán với các đối tác thuê khác, tiến hành thanh lý bớt đồ dùng phục vụ kinh doanh ăn uống, tháo dỡ thanh lý bớt hệ thống âm thanh, ánh sáng của phòng trà hát với nhau, thanh lý dàn khung sân khấu, thu hẹp quy mô kinh doanh, cho nhân viên nghỉ bớt do chờ đợi bàn giao mặt bằng cho Th. Việc này dẫn đến ảnh hưởng thu nhập của ông bị giảm sút. Tuy nhiên, ông T không yêu cầu bồi thường, không yêu cầu phản tố gì trong vụ án này, nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết.

Từ các phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS -ST ngày 09/07/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Minh T:

Phần đất có diện tích 1.198,1m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 18, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 453111 ngày 28/01/2005 cho ông Nguyễn Minh T.

Ngày 18/4/2017, giữa Công ty Cổ phần Th và ông T ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, lập tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai: Số công chứng 3200, quyền 09/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Hoàng Thị L chứng nhận. Ngoài ra, giữa Công ty Cổ phần Th và ông T còn ký 02 Phụ lục không ghi ngày tháng năm, trong đó Phụ lục số 01 để bổ sung Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên về số tài khoản của ông T; Phụ lục số 02 bổ sung Điều 4, Điều 6 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên về tiền cọc và đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn. Các Phụ lục này là một phần không tách rời của Hợp đồng chính, không công chứng, chứng thực. Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng thì Th đã đặt cọc cho ông T số tiền: 480.000.000 đồng.

Theo Điều 3 của Hợp đồng thì mục đích thuê 1.198,1m² đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 tại khu phố 1, phường T của ông T là dùng làm văn phòng và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Th.

Xét thấy, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 453111, ngày 28/01/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Minh T thì

mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Phần ghi chú trên Giấy chứng nhận thể hiện: Toàn bộ diện tích thửa đất nằm trong quy hoạch đất ở và nằm trong bán kính 200m vòng xoay ngã tư T. Mặc khác, theo Biên bản xác minh ngày 27/11/2020 tại Ủy ban nhân dân phường T và văn bản số 12450/UBND-NC, ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố B thì thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 phường T có toàn bộ diện tích đất nằm trong quy hoạch đất Công viên cây xanh (thuộc bán kính 200m nút giao thông). Trường hợp đương sự xin giấy phép xây dựng là không đủ điều kiện để lập thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định, không đủ điều kiện để thay đổi mục đích sử dụng đất.

Do vậy, việc các bên ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất làm văn phòng và hoạt động kinh doanh là không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không đúng mục đích sử dụng đất. Ngay từ khi giao kết, hợp đồng đã có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật nên bị vô hiệu, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và phụ lục hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Th và ông Nguyễn Minh T, buộc ông Nguyễn Minh T phải có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần Th 480.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Xét thấy, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, mục đích sử dụng đất, thông tin quy hoạch đất đã được thể hiện trên giấy chứng nhận, buộc các bên phải biết, tìm hiểu thông tin quy hoạch sử dụng đất khi giao kết hợp đồng nhưng hai bên vẫn ký kết hợp đồng. Do vậy, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là của hai bên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đều không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

Ông Nguyễn Minh T kháng cáo cho rằng ông chỉ ký vào tờ đơn trắng chưa điền nội dung, mẫu đơn do Thẩm phán cấp sơ thẩm đưa ra, ông không xin xét xử vắng mặt, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Xét thấy, tại Đơn xin xét xử vắng mặt, ngày 08/7/2021 (BL150) về nội dung đơn xét xử vắng mặt do chính ông T viết, không phải giấy trắng như đơn kháng cáo của ông T. Việc ông T viết đơn xin xét xử vắng mặt là tự nguyện, không ai ép buộc, không bị lừa dối. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng; tiền án phí có giá ngạch là: 23.200.000 đồng.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Th số tiền tạm ứng án phí 11.600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008762, ngày 12/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Minh T không được chấp nhận, nên ông T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000563 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án các bên đã tự nguyện thỏa thuận nộp xong chi phí tố tụng nên không đặt ra giải quyết.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 09-7-2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 116, 117, 123, 131, 385, 403, 407, 408, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 167, 170, 193 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Th.

Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/4/2017 giữa Công ty Cổ phần Th và ông Nguyễn Minh T lập tại Văn phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3200, quyền 09/TP/CC-SCC/HĐGD và hủy 02 Phụ lục Hợp đồng số 01, số 02 không ghi ngày tháng năm đã ký kết giữa Công ty Cổ phần Th và ông Nguyễn Minh T.

Buộc ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm phải trả cho Công ty Cổ phần Th số tiền 480.000.000 (bốn trăm tám mươi triệu) đồng.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Minh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; tiền án phí có giá ngạch là 23.200.000 (hai mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng; hoàn trả cho Công ty Cổ phần Th số tiền tạm ứng án phí 11.600.000 (mười một triệu sáu trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008762, ngày 12/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000563 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

4. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung