TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/KDTM-PT
Ngày 10/8/2023
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 ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Ông Lê Tự Sinh
Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Quang Nớp - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 05/2023/TLPT-KDTM ngày 20/3/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2022/DKDTM-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 143/QĐ-PT ngày 19/7/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X - Địa chỉ: Số 775 đường G, phường G, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung Ki - Chức vụ: Tổng giám đốc. (Có mặt).

* *Bị đơn:* Công ty TNHH Tập đoàn Th; Địa chỉ - Số 21 đường T, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phù Văn Thô - Địa chỉ: Tổ 30 phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền số 02/GUQ ngày 28/01/2021) và

bà Phan Thị Mi - Địa chỉ: K72/6 đường N, quận N, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy ủy quyền số 51/GUQ ngày 09/12/2021. (Ông Thô và bà Mi có mặt).

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

1. Tập đoàn Xăng dầu V - Địa chỉ: Số 01 phố K, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Gia - Chức vụ: Phó trưởng Ban Chiến lược và Đầu tư và ông Trần Trọng Lu - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Pháp chế thuộc Ban Pháp chế và Kiểm tra. (Giấy ủy quyền số 204/PLX-UQ ngày 21/12/2021). (Có mặt).

2. Công ty Xăng dầu Khu vực V TNHH Một thành viên - Địa chỉ: Số 122 đường A, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Anh T - Chức vụ: Chủ tịch Công ty.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Nhâ - Chức vụ: Phó giám đốc Công ty. (Theo giấy ủy quyền số 49/PLXKV5-UQ-TCHC ngày 18/5/2023). (Có mặt).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X, là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X trình bày:*

Tập đoàn Xăng dầu V (tên cũ là Tổng Công ty Xăng dầu V) là chủ sở hữu quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 2.032,6m^2 tại số 01 đường T và số 06 T, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 599530 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/3/2010. Ngày 28/02/2014 Tập đoàn Xăng dầu V cho Công ty Xăng dầu khu vực V TNHH Một thành viên (viết tắt là Công ty Xăng dầu khu vực V) thuê thửa đất trên theo Hợp đồng số 06/TĐXD-XDKV V. Ngày 16/6/2014, Công ty Xăng dầu khu vực V cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X (viết tắt là Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X) thuê một phần thửa đất trên có diện tích 1.132,6m2 theo Hợp đồng số 001/XDKVV-PLAND. Ngày 17/6/2014 Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X cho Công ty TNHH Th, nay là Công ty TNHH Tập đoàn Th (viết tắt là Công ty Th) thuê lại phần diện tích 1.132,6m^2 trên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ với nội dung cụ thể như sau: Thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 5

năm, kể từ ngày 31/7/2014; Giá thuê quyền sử dụng đất: 40.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng). Đơn giá được giữ cố định trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng; Phương thức thanh toán: Một lần cho năm đầu tiên vào đầu kỳ thanh toán; từ năm thứ 2, Công ty Th thanh toán cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X mỗi năm 2 kỳ (06 tháng một kỳ) trong thời hạn 10 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán.

Thực hiện hợp đồng, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã bàn giao khu đất cho Công ty Th theo biên bản ngày 27/6/2014. Ngày 20/6/2014 Công ty Th chuyển tiền thuê năm thứ 1 cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X với số tiền 435.600.000 đồng (tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 31/7/2014 đến Ngày 31/7/2015). Hết thời hạn thuê 1 năm thì Công ty Th không trả tiền thuê đất năm tiếp theo như đã thỏa thuận mặc dù Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã có văn bản yêu cầu. Do đó, ngày 11/10/2018 Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X có văn bản số 111/PLAND-CV-TGĐ gửi Công ty Th về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ngày 16/10/2018 Công ty Th có văn bản số 43/CV-TĐ đề nghị Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất và hỗ trợ Công ty Th hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của dự án theo quy định pháp luật. Đến ngày 16/9/2019 Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X có văn bản số 97/PLAND-CV-TGĐ đề nghị Công ty Th thanh lý hợp đồng do hợp đồng đã hết thời hạn và không thể gia hạn nhưng Công ty Th không đồng ý. Sau đó, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty Th thanh lý hợp đồng thuê đất, chấm dứt các hoạt động trên khu đất, không tiến hành xây dựng công trình trên khu đất và bàn giao lại khu đất nhưng Công ty Th vẫn không thực hiện.

Ngày 02/11/2020, Tập đoàn Xăng dầu V đã họp với Công ty Xăng dầu Khu vực V và Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X; yêu cầu Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X khởi kiện Công ty Th trước ngày 10/12/2020 để thu hồi và bàn giao lại cho Tập đoàn Xăng dầu V lô đất có diện tích 1.132,6m2 tại số 06 B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã khởi kiện yêu cầu Công ty Th phải chấm dứt Hợp đồng và trả lại tiền thuê đất.

Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, việc không công chứng Hợp đồng dẫn đến không đăng ký được biến động quyền sử dụng đất cho thuê như bị đơn đơn trình bày là không có căn cứ vì theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì các Hợp đồng cho thuê

quyền sử dụng đất không bắt buộc phải công chứng, ngoài ra việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất căn cứ theo Điều 6 của Hợp đồng thuê quy đinh Công ty Th chịu trách nhiệm thực hiện, đồng thời căn cứ vào khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014 quy định danh mục hồ sơ nộp khi đăng ký chỉ yêu cầu nộp Hợp đồng thuê đất chứ không yêu cầu công chứng và theo quy định tại Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014, về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh đất đai tại Điều 12 khoản 2 quy định việc không đăng ký biến động thì chỉ bị xử phạt vi phạm hành chính tối đa là 5.000.000đ và thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đến nay cũng đã hết. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã sử dụng diện tích lô đất từ ngày 27/6/2014 đến khi hết hạn Hợp đồng ngày 31/7/2019 nhưng vẫn không chấm dứt Hợp đồng, trả lại hiện trạng lô đất mà vẫn muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thực tế đã sử dụng lô đất cho đến nay, không thanh toán tiền thuê đất từ năm thứ hai cho đến hết hạn Hợp đồng và có việc kinh doanh trên lô đất, mặc dù đã được Công ty Dịch vụ Hạ Tầng X nhiều lần yêu cầu chấm dứt Hợp đồng, trả lại hiện trạng lô đất.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Th phải trả cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X thửa đất có diện tích 1.132,6m2 tại số 06 B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng và tiền thuê đất còn thiếu từ ngày 01/8/2015 đến ngày 28/12/2022 là 07 năm 04 tháng 28 ngày mỗi tháng 40.000.000đ = 3.563.636.000đ và tiền lãi kể từ ngày 01/8/2015 đến ngày 28/12/2022 là 752.868.000 đồng. Tổng cộng cả tiền thuê đất và tiền lãi là: 4.316.504.000đ.

Công ty Th cho rằng Hợp đồng không có hiệu lực pháp lý là không có căn cứ và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Th về việc buộc Công ty Dịch vụ Hạ Tầng X trả lại tiền thuê đất đã nhận và tiền lãi từ thời điểm nhận tiền đến ngày 24/12/2022; tiền chi phí dọn dẹp về sinh láng nền xi măng, rào chắn, tiền thuê bảo vệ quản lý khu đất từ ngày 01/8/2014 đến ngày 31/8/2019. Tổng cộng các khoản 1.422.058.000đ.

** Tại đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là Công ty TNHH Tập đoàn Th trình bày:*

Ngày 17/6/2014, Công ty Th và Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ để thuê khu đất số 06 B, Đà Nẵng trong thời hạn 5 năm kể từ ngày 31/7/2014, đơn giá thuê, mục đích thuê, như nguyên đơn trình bày là đúng. Sau khi ký hợp đồng, ngày 20/6/2014, Công ty Th đã

thanh toán cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X tiền thuê đất năm đầu tiên là 435.600.000 đồng theo đúng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng.

Để thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng, nhằm đảm bảo Th đủ điều kiện với tư cách là chủ đầu tư thực hiện thủ tục xin phép xây dựng công trình có thời hạn trên khu đất số 06 B, vào lúc 9h23 thứ 4 ngày 18/6/2014, Công ty Th đã gửi email đến ông Trần Nam H - Phó Tổng giám đốc Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X - danh sách các hồ sơ theo quy định của pháp luật để công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ông Trần Nam H đã phản hồi email xác nhận sẽ thực hiện các yêu cầu trên vào lúc 11h27 phút cùng ngày. Tuy nhiên, sau gần 9 tháng, ngày 13/3/2015, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X mới có email phản hồi về việc không thể công chứng hợp đồng thuê và không thể thực hiện đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất nêu trên. Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã vi phạm nghiêm trọng quy định tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013. Vì không thể đăng ký thuê quyền sử dụng đất, nên Công ty Th không thể đứng tên chủ đầu tư để xin cấp giấy phép xây dựng, triển khai kế hoạch kinh doanh dịch vụ điểm tâm, giải khát tại khu đất này theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng.

Chính vì không thực hiện được phương án trên nên Công ty Th đã căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng về việc "Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X có trách nhiệm hỗ trợ cho Công ty Th các giấy tờ liên quan để hoàn tất việc xin giấy phép xây dựng theo thiết kế của Công ty Th" ký hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng với tư cách là chủ đầu tư. Tuy nhiên, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X không ký hồ sơ, không thực hiện trách nhiệm hỗ trợ Công ty Th các giấy tờ liên quan để hoàn tất việc xin giấy phép xây dựng theo thiết kế của Công ty Th. Nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng quy định tại mục 4 điểm 1 khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng, dẫn đến Công ty Th không thể có được giấy phép xây dựng để kinh doanh trên thửa đất nêu trên.

Ngày 11/10/2018, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X có văn bản số 111/PLAND-CV-TGĐ gửi Công ty Th đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất. Công ty Th đã có văn bản phúc đáp số 43/CV-TĐ ngày 16/10/2018 đề nghị Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê và hỗ trợ Công ty Th hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của dự án theo quy định của pháp luật để Công ty Th đủ điều kiện khai thác khu đất.

Ngày 29/7/2019, Công ty Th và Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã tiến hành cuộc họp liên quan đến khu đất và đi đến thống nhất sẽ nghiên cứu các phương án sau:

- Phương án 1: Tiếp tục gia hạn Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ ngày 17/6/2014 để Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X và Công ty TNHH Tập đoàn Th phối hợp đầu tư, kinh doanh tại khu đất 06 Bạch Đằng, Đà Nẵng trong thời gian trung hạn.

- Phương án 2: Trường hợp không thực hiện được Phương án 1 và phải thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ ngày 17/6/2014 thì hai bên sẽ đàm phán để đi đến kết luận cuối cùng, đảm bảo không thiệt hại cho cả hai bên.

Ngày 16/9/2019, nguyên đơn có văn bản số 97/PLAND-CV-TGĐ gửi Công ty Th về việc không thể tiếp tục gia hạn hợp đồng và đề nghị thanh lý hợp đồng. Công ty Th đã có văn bản phúc đáp số 60/2019/TĐ ngày 19/9/2019 nêu rõ không đồng ý thanh lý hợp đồng, đề nghị thảo luận phương án giải quyết khác để đảm bảo quyền lợi của hai bên và nhiều lần nguyên đơn gửi văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng không đưa ra được phương án xử lý để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố cho rằng Hợp đồng thuê nhà số 10/Pland không có hiệu lực pháp lý, lỗi là do Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X, không hổ trợ Công ty Th các giấy tờ cần thiết để đăng ký quyền sử dụng đất và Hợp đồng không được công chứng, căn cứ theo quy định của pháp luật điều 705 Bộ luật dân sự thì bên cho thuê phải có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất nên Công ty Th không tiến hành được việc đăng ký, đồng thời tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định kể từ thời điểm đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất thì việc cho thuê này mới có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hợp đồng chưa có hiệu lực pháp lý và lỗi là do Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X nên bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố buộc Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải bồi thường cho Công ty Th những chi phí sau đây:

Trả lại tiền thuê đất đã nhận của 1 năm là: 435.600.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày ngày 30/6/2014 đến 24/12/2022 là 08 năm 06 tháng số tiền 6%/năm là 217.800.000đ; tiền chi phí dọn dẹp về sinh láng nền xi măng, rào chắn tổng cộng 318.658.000đ; tiền thuê bảo vệ quản lý khu đất từ ngày 01/8/2014 đến ngày 31/8/2019 là 60 tháng mỗi tháng 7.500.000đ x 60 tháng = 450.000.000đ; tổng cộng

các khoản Công ty Th yêu cầu Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X bồi thường là: 1.422.058.000đ.

Công ty Th sẽ bàn giao lô đất nói trên cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn phải bồi thường cho Công ty Th toàn bộ số tiền chi phí nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tập đoàn Xăng dầu V trình bày:*

Tập đoàn thống nhất về mặt chủ trương với yêu cầu khởi kiện của Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đối với Công ty Th về việc tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa đất số số 06 B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Hiện tại, đây là thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Tập đoàn. Tập đoàn đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 06/TĐXD-XDKV V ngày 28/02/2014 với Công ty Xăng dầu khu vực V. Việc Công ty Xăng Dầu khu vực V cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X thuê lại thì Tập đoàn không có ý kiến gì. Tập đoàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty Th giao trả cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X thửa đất có diện tích 1.132,6m2 tại số 06 B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Xăng dầu Khu vực V TNHH Một thành viên trình bày:*

Ngày 28/02/2014, Công ty Xăng dầu Khu vực V ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 06/TĐXD-XDKV V với Tập đoàn Xăng dầu V thực hiện kinh doanh dịch vụ và các nghành nghề khác phù hợp với mục đích sử dụng của diện tích khu đất còn lại. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 10/9/2019 hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng, bên B đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thanh lý hợp đồng, nhưng chưa bàn giao mặt bằng thực tế khu đất cho Công ty Xăng dầu Khu vực V.

Ngày 16/6/2014, Công ty Xăng dầu Khu vực V ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 001/XDKVV-PLAND với Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X. Sau khi ký hợp đồng cho thuê đất được 25 ngày, Công ty Xăng dầu Khu vực V đã đi công chứng hợp đồng để tiến hành đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất nhưng không công chứng được. Việc không công chứng được Công ty Xăng dầu Khu vực V đã thông báo cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X nhiều lần bằng email. Ngày 12/7/2014, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã có email trao đổi lại về việc hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên không bắt buộc phải công chứng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ

tầng X chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính thỏa thuận trong hợp đồng. Từ tháng 3/2017, Công ty Xăng dầu Khu vực V đã có văn bản báo cáo Tập đoàn Xăng dầu V; gửi nhiều văn bản yêu cầu Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng, hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng và đề nghị bên B bàn giao lại nguyên hiện trạng diện tích đất thuê theo hợp đồng số 001/XDKVV-PLAND để Công ty Xăng dầu Khu vực V thực hiện bàn giao mặt bằng thực tế khu đất cho Tập đoàn Xăng dầu V nhưng chưa thực hiện được. Việc Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X cho Công ty TNHH Th thuê lại lô đất trên thì Công ty Xăng dầu Khu vực V không có ý kiến gì.

Công ty Xăng dầu Khu vực V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Tập đoàn Th giao trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X thửa đất có diện tích 1.132,6m2 tại số 06 B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Đối với Hợp đồng thuê đất giữa Công ty Xăng dầu Khu vực V và Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X không liên quan trong vụ án này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Người làm chứng là ông Nguyễn Vũ Ho trình bày:*

Ngày 01/9/2016, ông có ký với Công ty Th Hợp đồng giao khoán số 01/HĐGK về việc nhận khoán thi công hạng mục cải tạo mặt bằng công trình 06 Bạch Đằng, bao gồm: San sửa mặt bằng bằng máy đào, đổ bê tông nền, lắp đặt 02 container, lắp dựng cột thép, lợp mái tôn, lợp lưới lan, lợp mái bạt kéo. Thời điểm đó, mặt bằng tại 06 B là một bãi đất trống, ông đã tiến hành san lấp nền cho bằng phẳng và đổ bê tông từ vị trí container cho đến hàng rào phía sau. Tổng giá trị hợp đồng là 318.658.000 đồng. Công ty Th đã thanh toán đủ số tiền, đến ngày 20/9/2016 hai bên lập biên bản công nợ và chấm dứt hợp đồng.

** Người làm chứng là ông Lê Bá Thà trình bày:*

Ngày 01/8/2014 ông và Công ty Th có ký hợp đồng khoán việc số 01/HĐKV. Theo đó Công ty Th giao khoán cho ông thực hiện công việc bảo vệ an ninh trật tự, vệ sinh và các công việc duy tu bảo dưỡng, bảo quản tài sản tại 06 B, thời hạn hợp đồng là 01 năm, thù lao 45.000.000 đồng/tháng, hết thời hạn hợp đồng nếu Công ty Th có nhu cầu thì hai bên tiếp tục gia hạn. Sau khi nhận khoán, ông lập tổ gồm 4 người thay phiên nhau trực tại 06 Bạch Đằng 24/24h. Mỗi năm Công ty Th và ông có lập biên bản đối chiếu công nợ theo từng hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Hiện nay ông vẫn tiếp tục công việc theo hợp đồng giao khoán.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2022/KDTM-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ Điều 487; khoản 1 Điều 488; Điều 692; khoản 1 Điều 705, 707; điểm a khoản 1 Điều 713; Điều 714 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ ngày 17/6/2014.

1.1. Buộc Công ty TNHH Tập đoàn Th phải trả lại diện tích 1.132,6m^2 đất, tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 6; địa chỉ 01 T - số 06 B, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 599530 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/3/2010 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty Xăng dầu Khu vực V TNHH một thành viên và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X, có các hướng tiếp giáp như sau:

- Phía Nam giáp tường rào Nhà C.

- Phía Bắc giáp tường Nhà hàng Madame.

- Phía Đông giáp đường Bạch Đằng.

- Phía Tây giáp cửa hàng xăng dầu của Công ty Xăng dầu khu vực V.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải trả cho Công ty TNHH Tập đoàn Th tổng số tiền: 726.155.510đ *(Bảy trăm hai mươi sáu triệu một trăm năm mươi lăm ngàn năm trăm mười đồng)*.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X về việc buộc Công ty TNHH Tập đoàn Th trả tiền thuê đất và tiền lãi là: 4.316.504.000đ *(Bốn tỷ ba trăm mười sáu triệu năm trăm lẻ bốn ngàn đồng)*.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Tập đoàn Th đối với số tiền: 695.902.490đ *(Sáu trăm chín mươi lăm triệu chín trăm lẻ hai*

ngàn bốn trăm chín mươi đồng).

4. Buộc Công ty TNHH Tập đoàn Th phải tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên đất thuê, gồm: 02 (hai) container; toàn bộ xe ôtô; toàn bộ các chậu cây cảnh và các cây trồng trên phần đất thuê; Hàng rào tôn nẹp sắt ngăn giữa phần đất thuê và cửa hàng xăng dầu; Hàng rào sắt + inox + lưới B40 ngăn cách phần đất thuê và vỉa hè đường Bạch Đằng; 02 (hai) giàn khung sắt phía trước và sau container; 01 (một) cầu thang sắt gắn với container; 04 (bốn) đoạn rào sắt lưới P40 nằm rãi rác trên thửa đất.

5. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

5.1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải chịu: 145.362.724đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn bảy trăm hai mươi bốn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 44.097.200đ theo biên lai thu số 0005235 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn còn phải nộp là: 101.265.524đ (Một trăm lẻ một triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn năm trăm hai mươi bốn đồng).

5.2. Công ty TNHH Tập đoàn Th phải chịu: 31.836.099đ *(Ba mươi mốt triệu tám trăm ba mươi sáu ngàn không trăm chín mươi chín đồng)*, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 56.565.815đ theo biên lai thu số 0005295 ngày 11/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí còn lại 24.729.716đ *(Hai mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi chín ngàn bảy trăm mười sáu đồng)*.

6. Chi phí tố tụng:

6.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 ngày 06/4/2021 là 2.000.000đ (Hai triệu đồng); chi phí thẩm định giá là 8.000.000đ *(Tám triệu đồng)* bị đơn tự nguyện đã thu và chi phí xong.

6.2. Chi phí giám định chữ ký 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 ngày 16/12/2022 là 2.000.000đ *(Hai triệu đồng)* nguyên đơn tự nguyện chịu đã thu và chi phí xong.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X có đơn kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2022/KDTM-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê quyền sử dụng đất của Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X từ ngày 01/8/2015 đến ngày 28/12/2022 là 07 năm 04 tháng 28 ngày mỗi tháng 40.000.000 đồng = 3.563.636.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 01/8/2015 đến ngày 28/12/2022 là 752.868.000 đồng, Tổng cộng cả tiền thuê đất và tiền lãi là 4.316.504.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Tập đoàn Th về phần buộc Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X trả lại số tiền 726.155.510 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thông báo thời gian, địa điểm cho Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đến tham gia phiên tòa nhưng Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng vẫn vắng mặt nên nên HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

*** Về nội dung:**

[2] Ngày 17/6/2014 Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X và Công ty TNHH Tập đoàn Th (trước đây là Công ty TNHH Th) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ với nội dung cụ thể như sau: Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X cho Công ty TNHH Tập đoàn Th thuê lại phần diện tích 1.132,6m^2, thời hạn thuê là 05 năm. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty TNHH Tập đoàn Th đã nhận quyền sử dụng đất và chuyển tiền thuê năm đầu cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X với số tiền 435.600.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đương sự xảy ra tranh chấp nên ngày 10/12/2020 Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X khởi kiện Công ty TNHH Tập đoàn Th và Công ty TNHH Tập đoàn Th cũng có yêu cầu phản tố.

[3] Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2022/KDTM-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Tập đoàn Th. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X đã kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê quyền sử dụng đất của Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X từ ngày 01/8/2015 đến ngày 28/12/2022 là 07 năm 04 tháng 28 ngày mỗi tháng 40.000.000 đồng = 3.563.636.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 01/8/2015 đến ngày 28/12/2022 là 752.868.000 đồng, Tổng cộng cả tiền thuê đất và tiền lãi là 4.316.504.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Tập đoàn Th về phần buộc Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X trả lại số tiền 726.155.510 đồng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ ngày 17/6/2014 giữa Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X và Công ty TNHH Tập đoàn Th.

2. Công ty TNHH Tập đoàn Th phải tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên đất thuê, gồm: 02 (hai) container; toàn bộ xe ôtô; toàn bộ các chậu cây cảnh và các cây trồng trên phần đất thuê; Hàng rào tôn nẹp sắt ngăn giữa phần đất thuê và cửa hàng xăng dầu; Hàng rào sắt + inox + lưới B40 ngăn cách phần đất thuê và vỉa hè đường Bạch Đằng; 02 (hai) giàn khung sắt phía trước và sau container; 01 (một) cầu thang sắt gắn với container; 04 (bốn) đoạn rào sắt lưới P40 nằm rãi rác trên thửa đất và trả lại diện tích đất 1.132,6m^2 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X.

3. Sau khi Công ty TNHH Tập đoàn Th tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên đất thuê và trả lại lại diện tích đất 1.132,6m^2 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải trả cho Công ty TNHH Tập đoàn Th số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*. Thời gian thực hiện chậm nhất vào ngày 31/8/2023.

Xét thấy: Sự thỏa thuận của các đương là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, nên HĐXX căn cứ Điều 300 của của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét đến kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X.

[4] Về án phí:

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải chịu là 20.000.000 đồng.

- Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải chịu là 2.000.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 là 2.000.000đ; chi phí thẩm định giá là 8.000.000đ Công ty TNHH Tập đoàn Th tự nguyện chịu *(Đã thu và chi xong)*.

- Chi phí giám định chữ ký là 10.000.000đ; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 là 2.000.000đ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X tự nguyện chịu *(Đã thu và chi xong)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 296; Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 487; khoản 1 Điều 488; Điều 692; khoản 1 Điều 705, 707; điểm a khoản 1 Điều 713; Điều 714 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2022/KDTM-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

I. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/PLAND-TĐ ngày

17/6/2014 giữa Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X và Công ty TNHH Tập đoàn Th.

2. Công ty TNHH Tập đoàn Th phải tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên đất thuê, gồm: 02 (hai) container; toàn bộ xe ôtô; toàn bộ các chậu cây cảnh và các cây trồng trên phần đất thuê; Hàng rào tôn nẹp sắt ngăn giữa phần đất thuê và cửa hàng xăng dầu; Hàng rào sắt + inox + lưới B40 ngăn cách phần đất thuê và vỉa hè đường Bạch Đằng; 02 (hai) giàn khung sắt phía trước và sau container; 01 (một) cầu thang sắt gắn với container; 04 (bốn) đoạn rào sắt lưới P40 nằm rãi rác trên thửa đất và trả lại diện tích đất 1.132,6m^2 tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ 01 Trần Phú - số 06 Bạch Đằng, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X, có các hướng tiếp giáp như sau:

- Phía Nam giáp tường rào Nhà C.
- Phía Bắc giáp tường Nhà hàng Madame
- Phía Đông giáp đường Bạch Đằng.
- Phía Tây giáp cửa hàng xăng dầu của Công ty Xăng dầu khu vực V.

3. Sau khi Công ty TNHH Tập đoàn Th tháo dỡ, di dời các tài sản xây dựng trên đất thuê và trả lại lại diện tích đất 1.132,6m^2 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải trả cho Công ty TNHH Tập đoàn Th số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*. Thời gian thực hiện chậm nhất vào ngày 31/8/2023.

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

II. Về án phí:

1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải chịu là 20.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.097.200đ theo biên lai thu số 0005235 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X số tiền là 24.097.200 đồng.

- Công ty TNHH Tập đoàn Th không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH Tập đoàn Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.565.815 đồng theo biên lai thu số 0005295 ngày 11/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X phải chịu là 2.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đ theo biên lai thu số 0007096 ngày 31/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

III. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất ngày 06/4/2021 là 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)*; chi phí thẩm định giá là 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)* Công ty TNHH Tập đoàn Th tự nguyện chịu. *(Đã thu và chi xong)*.

- Chi phí giám định chữ ký 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)*; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ hai ngày 16/12/2022 là 2.000.000đ *(Hai triệu đồng)* Công ty Đầu tư và Dịch vụ Hạ tầng X tự nguyện chịu. *(Đã thu và chi xong)*.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thoả 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng