

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 516/2023/DS-PT

Ngày 28-12-2023

V/v **tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất; bồi thường giá
trị tài sản trên đất**.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm;

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 384/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, về việc: “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bồi thường giá trị tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 392/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1970; địa chỉ: số E, đường P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: tổ A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm: 1983; địa chỉ: thôn C, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: tổ A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D; địa chỉ: số C, tổ A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, đường L, tổ D, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Gái E, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số C, tổ A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đề nghị vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số C, tổ A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đề nghị vắng mặt.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; địa chỉ: số D, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Hoàng P, sinh năm 1995, là nhân viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (Văn bản ủy quyền số 644/QĐ-NHKL ngày 28/02/2023); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A thống nhất trình bày: Ngày 29/11/2018, giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Nguyễn Văn T có ký kết Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTĐ-TS đối với quyền sử dụng diện tích 2.410m² thuộc thửa 1603, tờ bản đồ địa chính số 16 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 29/11/2018 đến 28/11/2028), giá thuê đất là 10.000.000 đồng/tháng. Ông T đặt cọc cho ông M, bà Vân A số tiền 30.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận tiền thuê sẽ được thanh toán vào ngày 20 hàng tháng. Mục đích thuê đất là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh thu mua phế liệu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D (sau đây gọi tắt là Công ty). Do ông T là người đại diện theo pháp luật của Công ty nên hai bên thỏa thuận để cá nhân ông T đứng tên trên hợp đồng thuê đất. Thực tế việc sử dụng đất thuê là nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tiếp đến vào ngày 18/12/2018, ông T đề nghị hai bên cùng đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng thuê đất có công chứng nhằm giúp ông T bổ sung thủ tục để đăng ký kinh doanh hợp pháp của Công ty, vì vậy giữa hai bên có đến Văn phòng C để ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, số công chứng 022643, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 18/12/2018 tại Văn phòng C. Tuy nhiên, tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này chỉ thể hiện phần diện tích thuê là 1.300m². Nguyên nhân là do diện tích đất còn lại của thửa 1603, tờ bản đồ số 16 tại xã A là đất trồng cây lâu năm, không thuộc đất được phép kinh doanh, do đó giá thuê đất ghi trong hợp đồng này ghi 5.000.000 đồng/tháng.

Trên thực tế, các bên đã thực hiện theo nội dung thỏa thuận Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký kết ngày 29/11/2018 về diện tích đất thuê 2.410m² và giá thuê đất 10.000.000 đồng/tháng. Phía Công ty đã nhận đất theo Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký kết ngày 29/11/2018 và đầu tư các công trình xây dựng nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh ngay sau khi ký xong hợp đồng ký ngày 29/11/2018.

Quá trình thuê đất, Công ty C1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ ngày 01/03/2020, vi phạm việc kinh doanh, bị Ủy ban nhân dân thị xã B xử phạt vi phạm hành chính. Từ tháng 10/2020, nguyên đơn đã thông báo đến Công ty về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê đất còn nợ, đồng thời trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn nhưng đến nay Công ty vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Hủy Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký kết ngày 29/11/2018 giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với bên thuê là ông Nguyễn Văn T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.410m² thuộc thửa số 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương vì bị đơn vi phạm nghĩa vụ;

- Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được công chứng số 022643, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 18/12/2018 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với bên thuê là Công ty TNHH MTV D.

- Buộc Công ty D có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ ngày 01/3/2020 đến 30/6/2023, cụ thể như sau:

- + Tính từ ngày 01/3/2020 đến ngày 30/11/2021 là 21 tháng x 10.000.000 đồng = 210.000.000 đồng;

- + Tính từ 01/12/2021 đến ngày 30/6/2023 là 19 tháng x 11.000.000 đồng = 209.000.000 đồng;

Tổng số tiền ông M, bà Vân A yêu cầu bị đơn Công ty D thanh toán đến ngày 30/6/2023 là 419.000.000 đồng.

- Buộc Công ty Nguyễn Văn T và ông T, bà E trả lại toàn bộ diện tích đất thuê là 2.414m² đất thuộc thửa 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B cho nguyên đơn.

- Buộc Công ty Nguyễn Văn T và ông T, bà E thu dọn phế liệu, di dời máy móc, tháo dỡ tài sản do bị đơn xây dựng trên đất thuê thuộc thửa 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

- Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại các công trình xây dựng do nguyên đơn xây dựng trước đó;

- Đối với số tiền cọc 30.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận của bị đơn, nay nguyên đơn yêu cầu được căn trừ vào số tiền thuê đất mà bị đơn có nghĩa vụ thanh toán.

- *Bị đơn Công ty TNHH MTV D (gọi tắt là Công ty) trình bày:* Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa Công ty, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A có xác lập 02 (hai) hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào các ngày 29/11/2018 và ngày 18/12/2018 như nguyên đơn trình bày.

Tuy nhiên, Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký ngày 29/11/2018 giữa ông và ông M, bà Vân A đã chấm dứt ngay sau khi hai bên ký kết lại hợp đồng tại Văn phòng C ngày 18/12/2018. Về diện tích đất thuê thì Công ty sử dụng đúng, đủ theo hợp đồng thuê đất được xác lập ngày 29/11/2018. Ông T xác định Công ty không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất như nguyên đơn trình bày mà Công ty đã thanh toán đủ tiền thuê đất cho đến khi ông M, bà Vân A khởi kiện tại Tòa án là tháng 12/2020 nên chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê đất bắt đầu từ tháng 12/2020 cho đến nay với giá thuê 5.000.000 đồng/tháng theo hợp đồng ký ngày 18/12/2018.

Về tiền thuê đất, Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký ngày 29/11/2018, giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A và ông Nguyễn Văn T không phải là căn cứ để phát sinh nghĩa vụ trả tiền thuê của bị đơn vì theo thỏa thuận của hai bên thì mục đích ký hợp đồng này là do ông M đề nghị ký để ông M làm hồ sơ vay ngân hàng và không phải là hợp đồng để các bên thực hiện nghĩa vụ thuê và cho thuê nên không thể căn cứ vào hợp đồng này để buộc bị đơn trả tiền thuê đất 10.000.000 đồng/tháng mà giá thuê 02 bên căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 022643, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 18/12/2018 tại Văn phòng C để thực hiện và thanh toán tiền thuê 5.000.000 đồng/tháng.

Ngoài ra, Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký ngày 29/11/2018 giữa ông T với ông M, bà A đã chấm dứt ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 022643, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 18/12/2018.

Về diện tích đất thuê thì Công ty thực hiện theo đúng hợp đồng được xác lập ngày 29/11/2018 và sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương từ ngày xác lập Hợp đồng thuê đất ký ngày 29/11/2018 cho đến nay.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn, phía bị đơn có ý kiến như sau:

Bị đơn đồng ý hủy bỏ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số: 022643, quyền số 12.TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 18/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với Công ty tại Văn phòng C và đồng ý hủy bỏ Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD - TS ngày 29/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê đất như yêu cầu của nguyên đơn, chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê đất tính từ ngày nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án (ngày 20/12/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm, với giá thuê đất là 5.000.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số: 022643, quyền số 12.TP/CC - SCC/HĐGD ngày 18/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với Công ty D tại Văn phòng C.

Bị đơn đồng ý khấu trừ số tiền 30.000.000 đồng tiền cọc do ông M, bà Vân A đã nhận vào số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ phải thực hiện đối với nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố, cụ thể:

Rút yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn bồi thường cho Công ty G2 tài sản do Công ty đã đầu tư, xây dựng trên đất với số tiền 416.000.000 đồng.

Rút yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn hoàn trả cho Công ty D số tiền đã nhận cọc là 30.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Gái E trình bày:* Bà Nguyễn Thị Gái E thống nhất phần trình bày, ý kiến của bị đơn Công ty. Bà G là vợ của ông T, hiện đang sống trên phần đất thuê có đăng ký tạm trú. Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bà E đồng ý di dời, chuyển đi nơi khác sinh sống và không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trình bày:* ngày 20/8/2018, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh B với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A có ký kết Hợp đồng tín dụng số 0255/2018/HĐTD/0100 – 6611 và Hợp đồng thế chấp số 0255/2018/HĐTC – BĐS/0100-6611. Theo đó, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 1603, tờ bản đồ số 16 tại xã A, thị xã B, cấp quyền sử dụng đất cho ông M, bà Vân A được đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Tại thời điểm hai bên ký thế chấp thì tài sản đảm bảo đứng tên ông M, bà Vân A, do ông M, bà Vân A quản lý. Quá trình vay, ông M, bà Vân A có cho thuê đối với thửa đất nêu trên, phía Ngân hàng có Thông báo đồng ý cho ông M, bà Vân A cho thuê đối với thửa đất nêu trên, tạo nguồn thu nhập cho ông M, bà Vân A. Hiện nay, Ngân hàng đang khởi kiện ông M, và Vân A về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng trong một vụ án khác. Trong vụ án này, Ngân hàng không có yêu cầu, ý kiến gì.

Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án phúc thẩm số 183/2022/DS-PT ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D về việc: “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

2. Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D về việc hủy bỏ hợp đồng.

- Hủy bỏ Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký kết ngày 29/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với bên thuê là ông Nguyễn Văn T.

- Hủy bỏ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, công chứng số 022643, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 18/12/2018 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A với bên thuê là Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D.

3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 1603, tờ bản đồ địa chính số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Gái E thu dọn toàn bộ các bao chứa phế liệu, hạt phế liệu; tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 01 nhà kho đựng phế liệu diện tích 297,6m²; 01 mái che tole, nền xi măng giáp vườn cao su có diện tích 63,65m²; 01 hệ thống mái che kết cấu lợp tole, nền xi măng, 12 trụ sắt tròn và công trình xây dựng dưới mái che kết cấu nền xi măng, tường gạch xây tô, mái bê tông có diện tích 36,9m²; 01 hồ chứa nước gồm 02 ngăn, kết cấu gạch xây tô, có lắp đặt 01 máy ép, 01 máy cắt phế liệu; 01 sân xi măng diện tích 450m²; 01 tường gạch xây tô cuối đất diện tích 28m², hàng rào gạch xây tô 01 mặt diện tích 25,3m²; hàng rào gạch xây tô (xây tô 01 mặt) diện tích 30,7m²; hàng rào khung sắt, bít tole diện tích 28,8m² gắn liền trên thửa đất 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương để trả lại mặt bằng thuê cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A.

5. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G1 Em bàn giao lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A các tài sản do nguyên đơn xây dựng trước khi cho thuê gồm: 01 nhà kho chứa phế liệu, kết cấu nền xi măng, vách (một phần phía dưới là gạch xây tô, phía trên lợp tole), mái lợp tole, xà gồ sắt hộp; 01 dãy nhà tạm gồm 05 phòng, diện tích 150,4m²; 01 hàng rào gạch (tiếp giáp đường nhựa), cổng khung sắt bít tole, diện tích 86,436m².

6. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D thanh toán cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A tiền thuê đất là 419.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 30.000.000 đồng đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A vào ngày 29/11/2018. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất còn lại là: 389.000.000 đồng (ba trăm tám mươi chín triệu đồng).

7. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D về việc buộc ông M, bà A bồi thường giá trị tài sản do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D đã đầu tư, xây dựng tài sản trên đất với số tiền 416.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông M, bà

A hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 7 năm 2023, bị đơn Công ty TNHH MTV D kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng quy định của pháp luật, phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn M được quyền sử dụng diện tích đất 2.414m² (có 300m² đất ở, 1.000m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh) thuộc thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 16 xã A, huyện B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 982612, sổ vào sổ CH 03954 ngày 30/11/2012. Trên đất có 200m² nhà xưởng.

Ngày 29/11/2018, vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Vân A cho ông Nguyễn Văn T thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng. Hai bên lập Hợp đồng số 012018/HĐTD-TS ngày 29/11/2018, diện tích đất thuê là 2.410m² gắn liền nhà xưởng thuộc thửa 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 29/11/2018 đến 28/11/2028), giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, giá thuê 03 năm đầu giữ nguyên, sau đó từ năm thứ tư trở đi giá thuê mỗi năm tăng 10%. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông T đã đặt cọc cho ông M, bà Vân A số tiền 30.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận tiền thuê sẽ được thanh toán vào ngày 20 hàng tháng. Mục đích thuê đất là để ông T kinh doanh thu mua phế liệu. Hợp đồng ký kết giữa các bên không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Đến ngày 18/12/2018, ông M, bà A và Công ty TNHH MTV D (viết tắt Công ty) do ông Nguyễn Văn T đại diện ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận số: 022643, quyền số 12.TP/CC – SCC/HĐGD. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất thuê là 1.300m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.000m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh) thuộc một phần thửa 1603, tờ bản đồ số 16, tại xã A, thị xã B, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 18/12/2018. Ngày 25/11/2020, ông M và bà A khởi kiện Công ty với lý do Công ty trả tiền thuê không đúng hạn, trễ hạn.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày hai bên thực hiện theo nội dung hợp đồng ký ngày 29/11/2018 (không công chứng) còn Công ty cho rằng hai bên thực hiện theo nội dung hợp đồng ký ngày 18/12/2018 (có công chứng).

[3] Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy, tại biên bản lấy lời khai (bút lục 100), biên bản hòa giải (bút lục 152, 164) và tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 380) bị đơn thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết 02 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng gắn liền. Bị đơn trình bày hợp đồng ký ngày 29/11/2018 đã kết thúc khi các bên ký hợp đồng ngày 18/12/2018 có công chứng. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận hợp đồng ký ngày 18/12/2018 có công chứng để nhằm mục đích cho ông M lập hồ sơ vay vốn ngân hàng và để cho Công ty B1 hợp lệ thủ tục đăng ký kinh doanh, bị đơn vẫn sử dụng đúng diện tích 2.410m² chứ không sử dụng diện tích 1.300m² như hợp đồng ký ngày 18/12/2018. Đồng thời, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, thể hiện Công ty sử dụng hết toàn bộ diện tích 2.410m² đất của nguyên đơn.

[4] Từ những tài liệu, chứng cứ nhận định như trên, có cơ sở để xác định Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTĐ – TS ký ngày 29/11/2018 có giá trị pháp lý buộc các bên thực hiện. Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số 022643, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 18/12/2018 nhằm mục đích phục vụ công việc cá nhân của ông M và để Công ty bổ sung hợp lệ thủ tục đăng ký kinh doanh nên không có giá trị buộc các bên thực hiện.

[5] Về giá thuê quyền sử dụng đất, nguyên đơn cho rằng giá thuê được các bên thực hiện theo Hợp đồng thuê đất ký ngày 29/11/2018 là 10.000.000 đồng/tháng. Bị đơn cho rằng giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng được các bên thực hiện theo Hợp đồng thuê đất ký kết ngày 18/12/2018.

[6] Như nhận định trên, Tòa án đã xác định nguyên đơn và bị đơn có nghĩa vụ thực hiện nội dung tại Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTĐ – TS ký ngày 29/11/2018, có giá thuê 10.000.000 đồng/tháng. Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2020 (bút lục 96), đại diện Công ty trình bày thừa nhận giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng và bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê là tháng 02/2020.

[7] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng việc Thẩm phán ghi lời khai của bị đơn tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2020 là

do Thẩm phán suy diễn, bị đơn không trình bày và không thừa nhận vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ tháng 02/2020 và đồng ý thanh toán giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng như nội dung được lấy lời khai.

[8] Nhận thấy, Thẩm phán lấy lời khai người đại diện hợp pháp của Công ty vào ngày 30/12/2020 là phù hợp với quy định tại Điều 98 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Lời khai này do người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn là tình tiết, sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài sản của nguyên đơn bắt đầu từ 01/3/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận. Bị đơn chưa thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn thì phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Về tiền cọc, nguyên đơn thừa nhận đã nhận 30.000.000 đồng tiền cọc của bị đơn ngay sau khi ký xong Hợp đồng thuê đất ký ngày 29/11/2018. Bị đơn đồng ý khấu trừ vào tiền thuê đất mà bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã ghi nhận là phù hợp.

[10] Quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn cùng thống nhất hủy Hợp đồng thuê đất và nhà xưởng số 012018/HĐTD-TS ký kết ngày 29/11/2018 và hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 022643, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 18/12/2018 do Văn phòng C chứng nhận. Xét đây là sự tự nguyện và là quyền quyết định, định đoạt của các bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy các hợp đồng trên theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp pháp luật.

[11] Đối với tài sản do Công ty xây dựng trên đất và hiện nay do ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Gái E đang quản lý gồm: 01 nhà kho dựng phế liệu diện tích 297,6m²; 01 mái che tole, nền xi măng giáp vườn cao su có diện tích 63,65m²; 01 hệ thống mái che kết cấu lợp tole, nền xi măng, 12 trụ sắt tròn và công trình xây dựng dưới mái che kết cấu nền xi măng, tường gạch xây tô, mái bê tông có diện tích 36,9m²; 01 hồ chứa nước gồm 02 ngăn, kết cấu gạch xây tô, có lắp đặt 1 máy ép, 1 máy cắt phế liệu; 01 sân xi măng diện tích 450m²; 01 tường gạch xây tô cuối đất diện tích 28m², hàng rào gạch xây tô 01 mặt diện tích 25,3m²; hàng rào gạch xây tô (chỉ xây tô 01 mặt) diện tích 30,7m²; hàng rào khung sắt, bít tole diện tích 28,8m².

[12] Xét thấy, Công ty và ông T, bà E đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố, không yêu cầu giải quyết; nguyên đơn không đồng ý thanh toán giá trị tài sản này cho bị đơn. Các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt giao dịch thuê đất. Do đó, buộc bị đơn và ông T, bà E có trách nhiệm thu dọn, di dời các bao phế liệu, hạt phế liệu trên đất, tháo dỡ, di dời các tài sản mà bị đơn đã xây dựng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[13] Đối với các tài sản do nguyên đơn xây dựng trước khi cho Công ty và ông T thuê gồm 01 nhà kho dựng phế liệu có kết cấu nền xi măng, vách (một phần phía dưới là gạch xây tô, phía trên là tole), mái lợp tole, xà gồ sắt hộp; 01 nhà tạm

gồm 05 phòng, diện tích 150,4m²; 01 hàng rào gạch (mặt trước) + cổng khung sắt bít tole, diện tích 86,436m². Hiện nay bị đơn và ông T, bà E đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã bị hủy bỏ, chấm dứt việc thuê đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn, ông T, bà E giao trả lại cho ông M, bà A tài sản này là đúng quy định của pháp luật.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn, giao trả lại các tài sản do nguyên đơn xây dựng trước khi cho bị đơn thuê và buộc bị đơn và bà E, ông T có nghĩa vụ trả lại mặt bằng cho ông M, bà A toàn bộ diện tích đất 2.414m² đất thuộc thửa 1603, tờ bản đồ địa chính số 16 tại xã A, thị xã B và buộc Công ty và ông T, bà E thu dọn, tháo dỡ, di dời và trả lại các tài sản trên đất cho nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[15] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[16] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0011643 ngày 29/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài