TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2023/DS-PT
Ngày 27 - 02 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Chí Dũng

- *Các Thẩm phán:* Ông Lê Hồng Nước

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 01 và ngày 27 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 355/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ H2.

Địa chỉ: Thôn A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu H3, Chức vụ: Phó Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền 1: Ông Lê Quốc V, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Khóm L, phường C, thành phố C, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền 2: Ông Đào Cẩm T2, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh T.

(Theo văn bản ủy quyền số 21/GUQ-BTGĐ/2022 ngày 20/5/2022).

Địa chỉ liên hệ: Tôn H - Quốc lộ H, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Lý Thanh T3, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Thanh T3: Bà Phạm Thị Thùy D, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021).

3. Người kháng cáo: Ông Lý Thanh T3, là bị đơn.

(Ông Đào Cẩm T2, bà Phạm Thị Thùy D có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 (gọi tắc Công ty H2) có đại diện theo ủy quyền ông Đào Cẩm T2 trình bày:

Ngày 30/9/2017, Tập đoàn đầu tư H2 và ông Lý Thanh T3 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt hợp đồng thuê). Thời hạn thuê từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/3/2022, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng; tiền thuê từ 01/10/2017 đến 31/3/2018 thanh toán một lần; từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/3/2022 thanh toán một năm một lần. Ông T3 trực tiếp ký hợp đồng với Công ty H2 và nhận tiền thuê của Công ty H2, có lần ông T3 nhận trực tiếp, có lần Công ty H2 chuyển vào số tài khoản của ông T3, không có thỏa thuận ông T3 ký hợp đồng với danh nghĩa đại diện hộ gia đình, cũng không có thỏa thuận ông T3 nhận tiền cho thuê tài sản thay cho người thứ ba.

Vị trí tài sản ông T3 cho Công ty H2 thuê thuộc hai thửa đất, tờ bản đồ 23, tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lý Thanh T3 (nhận tặng cho của ông Lý Văn X3, trong giấy đất AG 160412 là thửa đất 35 và 41).

Theo hợp đồng thuê thì Công ty H2 đã thanh toán đủ và đúng thời hạn, thời gian thanh toán đợt gần nhất ngày 31/3/2021. Ngày 05/9/2019, ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bé T5 và không báo cho Công ty H2 biết, ngày 17/10/2019, bà T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ngày 05/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp ra bản án số: 110/2021/DS-PT đã tuyên hợp đồng thuê ký ngày 30/9/2017 hết hiệu lực từ ngày bà T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc Công ty H2 phải trả cho bà T5 số tiền 47.999.800 đồng tiền thuê tài sản tính từ ngày 04/12/2019 đến ngày 17/9/2020.

Ngày 29/9/2020, Công ty H2 có gửi thông báo cho ông T3 về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, thời gian chấm dứt từ ngày 30/9/2020, Công ty H2 yêu cầu ông T3 trả số tiền 13.750.000 đồng tiền thuê tài sản và 60.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng, nhưng vào thời điểm đó Tòa án chưa xét xử, chưa có bản án giữa ông X3 với ông T3 nên chưa xác định được số tiền cụ thể để yêu cầu ông T3 trả lại cho Công ty H2.

Vào ngày 01/10/2020 (Sau khi gửi thông báo ngày 29/9/2020) cho ông T3 về việc chấm dứt hợp đồng thuê, Công ty H2 đã di dời tất cả các vật dụng, các tài sản ra khỏi phần tài sản đã thuê và đã giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cái kho cho ông T3 xong.

Công ty H2 đã thi hành án xong cho bà T5 số tiền 47.999.800 đồng vào ngày 22/12/2021.

Theo quy định pháp luật thì hợp đồng thuê chấm dứt khi tài sản ông T3 cho thuê đã chuyển nhượng và đứng tên người khác, nên ông T3 phải trả lại tiền thuê còn lại từ ngày 04/12/2019 đến ngày 31/3/2021 với số tiền 74.500.000 đồng. Lý do Công ty H2 yêu cầu ông T3 trả lại tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất từ ngày 04/12/2019 đến ngày 31/3/2021 theo bản án số: 110/2021/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, xác định khi lập thủ tục chuyển nhượng phía Công ty H2 không biết, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự thì tính tiền thuê đất kể từ ngày Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ (ngày 04/12/2019).

Tiền án phí sơ thẩm, phúc thẩm phát sinh trong quá trình tranh chấp tài sản thuê là 2.700.000 đồng.

Tiền phạt vi phạm hợp đồng theo khoản 2 Điều 7 Công ty H2 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi tài sản thuê là đối tượng của tranh chấp, ông T3 phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền 60.000.000 đồng.

Công ty H2 đã nhiều lần yêu cầu ông T3 thanh toán số tiền nêu trên nhưng ông T3 luôn trốn tránh trách nhiệm, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ.

Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp Công ty H2 yêu cầu ông T3 như sau:

1. Buộc T3 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tính từ ngày 04/12/2019 đến ngày 31/3/2021 cho Công ty H2 với số tiền 74.500.000 đồng.

2. Buộc ông T3 thanh toán tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho Công ty H2 với số tiền 2.699.990 đồng, làm tròn 2.700.000 đồng.

3. Buộc ông T3 thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng thuê cho Công ty H2 với số tiền 60.000.000 đồng tương đương 01 (Một) năm tiền thuê.

4. Buộc ông T3 thanh toán cho Công ty H2 số tiền lãi tính từ ngày 04/12/2019 đến ngày 20/5/2021 là: 533 ngày x 4.5%/365 ngày x 74.500.000 đồng = 4.895.568 đồng, làm tròn 4.895.000 đồng. Công ty H2 chỉ yêu cầu tính

lãi đến ngày 20/5/2021, không yêu cầu tính lãi tiếp tục từ ngày 20/5/2021 trở về sau.

Tổng cộng, ông T3 phải thanh toán cho Công ty H2 số tiền 142.095.000 đồng. Công ty H2 chỉ yêu cầu một mình ông T3 trả tiền thuê, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền án phí, tiền lãi, không yêu cầu các thành viên trong hộ gia đình ông T3 vì không có liên quan về quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án.

Đối với yêu cầu trả tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm thì không có thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản.

Đối với yêu cầu tính lãi cũng không có thỏa thuận trong hợp đồng, Tòa án tuyên buộc Công ty H2 trả tiền cho bà T5, nếu chậm trả thì phải chịu lãi suất nên yêu cầu ông T3 trả tiền lãi.

Công ty H2 yêu cầu ông T3 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp thuê ngày 30/9/2017, không tranh chấp tài sản ông T3 cho thuê, nên không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu xác định lại vị trí tài sản ông T3 cho thuê. Công ty H2 không thống nhất trả tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số tiền 60.000.000 đồng (tính từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022) theo yêu cầu phản tố của ông T3. Vì bản án số: 110/2021/DS-PT đã tuyên hợp đồng thuê ký ngày 30/9/2017 hết hiệu lực từ ngày bà T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không còn là tài sản của ông T3 mà của bà T5, buộc Công ty H2 phải trả cho bà T5 số tiền 47.999.800 đồng tiền thuê tài sản tính từ ngày 04/12/2019 đến ngày 17/9/2020 và tiếp tục tính tiền thuê tài sản về sau nếu Công ty H2 còn tiếp tục thuê tài sản, Công ty H2 đã di dời tất cả các vật dụng, các tài sản ra khỏi vào ngày 01/10/2020 xong.

- Bị đơn ông Lý Thanh T3 do bà Phạm Thị Thùy D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T3 có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Công ty H2 vào ngày 30/9/2017, chữ ký tên và chữ ghi họ tên Lý Thanh T3 trong hợp đồng đúng là của ông T3. Về nội dung cho thuê tài sản, thời hạn cho thuê, giá tiền cho thuê, phương thức thanh toán, cam kết quyền và nghĩa vụ của hai bên và những điều khoản khác cam kết trong hợp đồng, như các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/9/2017. Theo hợp đồng thuê tài sản thì vị trí tài sản ông T3 cho Công ty H2 thuê thuộc hai thửa, tờ bản đồ 23, tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lý Thanh T3 (nhận tặng cho của ông Lý Văn X3, trong giấy đất AG 160412 thì hai thửa đất 35 và 41). Nhưng tài sản ông T3 cho Công ty H2 thuê nằm trong diện tích đất 884,2m^2, thửa 33, tờ bản đồ 67, tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải phần đất tranh chấp giữa bà T5 với ông T3 theo bản án sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H (nay thành phố H) và bản án số: 110/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh

Đồng Tháp. Từ khi cho thuê tài sản ngày 01/4/2017 đến ngày 31/3/2021 ông T3 đã nhận của Công ty H2 số tiền 230.000.000 đồng, lần nhận cuối cùng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/3/2021, giảm cho Công ty H2 5.000.000 đồng (mỗi năm nhận 60.000.000 đồng, năm cuối do tình hình dịch bệnh nhận 55.000.000 đồng), từ ngày 31/3/2021 đến nay thì ngưng không có nhận tiền thuê.

Việc ông T3 ký hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty H2 mang danh nghĩa đại diện hộ gia đình, đây là tài sản chung của ông Lý Văn X3, ông T3 nhận tiền cho thuê tài sản cũng nhận cho hộ gia đình giao lại cho bà Lý Thị T. Những hoạt động kinh doanh của Công ty H2 về bến bãi, chỗ ở đều trao đổi với bà Thảo, trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/9/2017 giữa ông T3 với Công ty H2, không có điều khoản nào thỏa thuận ông T3 ký hợp đồng đại diện cho hộ gia đình, cũng không có điều khoản nào thỏa thuận ông T3 nhận tiền cho thuê tài sản đại diện gia đình, tiền cho thuê tài sản hàng năm Công ty H2 chuyển trực tiếp vào số tài khoản của ông T3, ông T3 rút ra đưa cho bà T quản lý.

Vào ngày 29/9/2020, khi Công ty H2 gửi thông báo đến về việc chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông T3 trả lại số tiền thuê tài sản, ông T3 đã có văn bản trả lời cho Công ty H2 xong. Nay Công ty H2 khởi kiện yêu cầu ông T3 trả số tiền thuê tài sản 74.500.000 đồng; phạt vi phạm hợp đồng thuê với số tiền 60.000.000 đồng tương đương 01 (Một) năm tiền thuê; tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm 2.700.000 đồng; tiền tính lãi 4.895.000 đồng. Tổng cộng 142.095.000 đồng ông T3 không thống nhất.

Ông T3 có nhận thông báo ngày 29/9/2020 của Công ty H2, trong đó có nội dung chấm dứt hợp đồng nhưng đến ngày 30/12/2020 mới nhận được thông báo của Công ty H2 về việc sẽ di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần tài sản đã thuê của ông T3. Đến ngày 01/01/2021 Công ty H2 mới chính thức di dời toàn bộ các vật dụng và các tài sản ra khỏi phần tài sản thuê, không có biên bản bàn giao tài sản với ông T3.

Việc ông T3 yêu cầu đưa bà N và ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhằm mục đích cho bà N và ông T xác định lại vị trí tài sản tranh chấp trong vụ án ông X3 và ông T3. Bởi vì vị trí Công ty H2 thuê không nằm trong vị trí tranh chấp giữa ông T3 và bà T5, nằm ở vị trí thửa số 33, tờ bản đồ số 67. Chính việc xác định sai vị trí đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đã đưa kho xưởng Công ty H2 thuê thành đối tượng tranh chấp.

Ông T3 phản tố yêu cầu Công ty H2 thanh toán cho ông T3 số tiền theo hợp đồng thuê còn lại từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022 là 5.000.000 đồng x 12 tháng = 60.000.000 đồng. Bởi các lý do sau:

Thứ nhất: Công ty H2 có mặt đầy đủ tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đối với vụ án tranh chấp trước đó, biết rõ nội dung tranh chấp hợp đồng giữa ông T3 với bà T5.

Thứ hai: Hợp đồng thuê giữa Công ty H2 với ông T3 ký vào ngày

01/4/2017 đến ngày 31/3/2022, thời hạn 05 năm, Công ty H2 đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 30/9/2020 (Sau phiên tòa sơ thẩm ngày 17/9/2020), trong khi đó phiên tòa phúc thẩm chưa diễn ra, Công ty H2 đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khi bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Thứ ba: Tuy rằng mặt bằng thuê quyền sử dụng đất của Công ty H2 đang là đối tượng tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nhưng hoàn toàn không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh về quyền lợi của Công ty H2, hiện tại các xưởng thuê mặt bằng của gia đình ông T3 như: Ông Nguyễn Đăng N và bà Nguyễn Thị Thúy H vẫn duy trì hoạt động.

Thứ tư: Công ty H2 tự ý di dời vật dụng ra khỏi tài sản thuê, không có biên bản bàn giao tài sản cho ông T3.

Thứ năm: Công ty H2 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T3 nhưng lại thanh toán tiền cho bà T5, còn khởi kiện ông T3 vi phạm hợp đồng là Công ty H2 đã có hành vi lợi dụng tín nhiệm để chiếm đoạt tài sản của ông T3.

Thứ sáu: Hiện tại Viện trưởng VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu hoãn thi hành án trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 08/4/2022, để xem xét lại nội dung bản án số: 110/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và bản án số: 24/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H (nay thành phố H).

Việc Công ty H2 đơn phương chấm dứt hợp đồng, làm ảnh hưởng đến thu nhập của ông T3, tài sản trên hiện giờ vẫn chưa xác định của bà T5, Công ty H2 phải thanh toán số tiền thuê theo hợp đồng cho ông T3.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của ông T3 trình bày: Hợp đồng thuê tài sản chỉ có một mình ông T3 ký tên, ông T3 biết việc Công ty H2 gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản, nên vào ngày 04/01/2021 có văn bản trả lời, ông T3 biết thời điểm Công ty H2 di dời các vật dụng, tài sản ra khỏi phần tài sản thuê vào ngày 30/10/2020, trong hợp đồng thuê không có thỏa thuận khi di dời phải có biên bản bàn giao, việc ông T3 vừa ký hợp đồng cho Công ty H2 thuê tài sản lại vừa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T5 là vi phạm hợp đồng.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 về việc yêu cầu ông Lý Thanh T3 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng.

Buộc ông Lý Thanh T3 trả lại tiền cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 số tiền 74.500.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 60.000.000 đồng. Tổng cộng là 134.500.000 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 về việc yêu cầu ông Lý Thanh T3 trả tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 với số tiền làm tròn là 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 về việc yêu cầu ông Lý Thanh T3 trả tiền lãi tính từ ngày 04/12/2019 đến ngày 20/5/2021 làm tròn là 4.895.000 đồng (Bốn triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Thanh T3 về việc yêu cầu Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 thanh toán cho ông T3 số tiền theo hợp đồng thuê còn lại từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022 là 5.000.000 đồng x 12 tháng = 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lý Thanh T3 phải chịu 6.725.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm (Phần trả tiền thuê và phạt hợp đồng).

- Ông Lý Thanh T3 phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm (Phần không chấp nhận yêu cầu phản tố).

Tổng cộng là 9.725.000 đồng (Chín triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai 06586, ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H1 Ngự. Ông Lý Thanh T3 còn phải chịu 8.225.000 đồng (Tám triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm phần không được chấp nhận là 380.000 đồng (Ba trăm tám mươi nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.552.000 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng) theo biên lai 06364, ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H1 Ngự. Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 được nhận lại số tiền là 3.172.000 đồng (Ba triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 01/8/2022, ông Lý Thanh T3 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

- Xác định lại vị trí kho xưởng ông T3 cho Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 thuê có phải nằm trên vị trí diện tích 884,2m^2, tại thửa đất 33, tờ bản đồ 67 không.

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

- Buộc Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 thanh toán số tiền theo hợp đồng thuê còn lại từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022 là 5.000.000 đồng/tháng x 12 tháng = 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Thùy D là người đại diện của bị đơn ông Lý Thanh T3 yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H2, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lý Thanh T3.

Ông Đào Cẩm T2 là người đại diện của nguyên đơn Công ty H2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thống nhất theo bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Thanh T3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H1 Ngự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Lý Thanh T3 nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lý Thanh T3 yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H2, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lý Thanh T3.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét Công ty H2 yêu cầu ông T3 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tính từ ngày 04/12/2019 đến ngày 31/3/2021 cho Công ty H2 với số tiền 74.500.000 đồng.

Công ty H2 và ông T3 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 30/9/2017, ông T3 là người trực tiếp ký hợp đồng, ghi họ tên Lý Thanh T3 trong hợp đồng. Tài sản ông T3 cho Công ty H2 thuê là quyền sử dụng đất thuộc hai thửa đất, tờ bản đồ 23, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lý Thanh T3. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 160412 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/9/2006 cho ông Lý Văn X3, ông X3 tặng cho ông Lý Thanh T3 vào ngày 23/01/2017 là thửa 35, thửa 41 và trên đất có sẵn cái kho. Ông T3 là người trực tiếp nhận tiền của Công ty H2 trả, có khi chuyển trực tiếp vào số tài khoản của ông T3, Công ty H2 cung cấp ủy nhiệm chi, chứng từ giao dịch, thể hiện vào ngày 10/4/2019 Công ty H2 chuyển cho ông T3 60.000.000 đồng, nội dung trả tiền thuê đất từ ngày 01/4/2019 – 31/3/2020 theo hợp đồng ngày 30/9/2017; ngày 23/4/2020 Công ty H2 chuyển cho ông T3 55.000.000 đồng, nội dung trả tiền thuê đất từ ngày 01/4/2020 – 31/3/2021, ông T3 cũng thừa nhận Công ty H2 trả tiền thuê đến ngày 31/3/2021.

Theo khoản 2 Điều 7 của hợp đồng: Bên B (Công ty H2) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng do lỗi của bên A (ông T3), khi tài sản thuê là đối tượng của tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, khi hợp đồng bị chấm dứt theo điều khoản này thì bên B không phải chịu bất cứ chế tài nào, bên B được nhận lại tiền thuê còn lại mà bên B đã thanh toán trước. Ngày 05/9/2019, ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bé T5, ngày 17/10/2019 bà T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án số: 110/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp tuyên buộc Công ty H2 phải trả cho bà T5 tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền 47.999.800 đồng, Công ty H2 phải tháo dỡ di dời toàn bộ nhà, vật kiến trúc ra khỏi diện tích đất để giao đất cho bà T5 theo quy định của pháp luật.

Mốc thời gian Công ty H2 yêu cầu ông T3 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ngày 04/12/2019 đến ngày 31/3/2021 là căn cứ vào thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp của vụ án giữa ông X3 với ông T3. Thời gian ngày 04/12/2019 là sau ngày bà T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty H2 yêu cầu ông T3 trả lại tiền thuê từ ngày 04/12/2019 đến ngày 31/3/2021 với số tiền 74.500.000 đồng là có căn cứ.

Xét Công ty H2 yêu cầu ông T3 thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng cho Công ty H2 với số tiền 60.000.000 đồng tương đương 01 (Một) năm tiền thuê.

Ngày 29/9/2020, Công ty H2 gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông T3, thời gian chấm dứt ngày 31/12/2020. Trong đó có nội dung phạt vi phạm với số tiền 60.000.000 đồng. Khoản 2 Điều 7 của hợp đồng khi tài sản thuê là đối tượng của tranh

chấp, khiếu nại, khiếu kiện thì ông T3 còn phải bồi thường số tiền tương đương 01 (Một) tiền thuê.

Ngày 04/12/2021, ông T3 có văn bản trả lời biết việc Công ty H2 chấm dứt hợp đồng, ông T3 thừa nhận tài sản cho thuê hiện đang tranh chấp, người đại diện của ông T3 cũng thừa nhận trong hợp đồng thuê có thỏa thuận khi tài sản cho thuê là đối tượng của tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện thì Công ty H2 có quyền chấm dứt hợp đồng. Việc ông T3 ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản với Công ty H2 lại chuyển nhượng cho bà T5, không thông báo cho Công ty H2 biết, làm cho hợp đồng vô hiệu lỗi thuộc về ông T3, nên phải bồi thường thiệt hại theo mức phạt vi phạm hợp đồng là 60.000.000 đồng tương đương 01 (Một) năm tiền thuê là phù hợp.

Vì vậy, Công ty H2 yêu cầu ông T3 trả lại tiền thuê số tiền 74.500.000 đồng và bồi thường số tiền 60.000.000 đồng. Tổng cộng là 134.500.000 đồng là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

Xét ông T3 phản tố yêu cầu Công ty H2 thanh toán số tiền theo hợp đồng thuê còn lại từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022 là 5.000.000 đồng x 12 tháng = 60.000.000 đồng.

Ông T3 có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Công ty H2, ông T3 cho rằng Công ty H2 chấm dứt hợp đồng vào ngày 30/9/2020 (Sau phiên tòa sơ thẩm ngày 17/9/2020), Công ty H2 chấm dứt hợp đồng khi bản án chưa có hiệu lực pháp luật là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo khoản 2 Điều 7 của hợp đồng thuê khi tài sản cho thuê là đối tượng của tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện như vừa phân tích ở trên.

Ông T3 cho rằng kho xưởng cho Công ty H2 thuê nằm trên vị trí diện tích đất 884,2m^2, thửa 33, tờ bản đồ 67, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải đất tranh chấp, lời trình bày của ông T3 là không có căn cứ.

Ông T3 cho rằng việc tranh chấp không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty H2. Theo hợp đồng thuê có thỏa thuận Công ty H2 được quyền chấm dứt hợp đồng khi tài sản thuê là đối của tượng tranh chấp. Bản án phúc thẩm số: 110/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xác định: Việc giao dịch giữa ông T3 với Công ty H2 là giao dịch thuê quyền sử dụng đất, đến thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Bé T5 thì đương nhiên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Công ty H2 chấm dứt, bà Bé T5 đã xác lập quyền tài sản hợp pháp thì bà Bé T5 thụ hưởng lợi ích từ nguồn tài sản này mang lại, việc chấm dứt hợp đồng thuê Công ty H2 có bị thiệt hại hay không là do ông T3 chịu trách nhiệm.

Ông T3 cũng biết Công ty H2 di dời tài sản ra khỏi phần đất thuê, theo thỏa thuận của hợp đồng thuê không có thỏa thuận nào quy định khi Công ty H2 trả lại tài sản thuê phải có biên bản bàn giao tài sản. Công ty H2 thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà T5 theo bản án phúc thẩm số: 110/2021/DS-PT ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, quyền sử dụng đất mà ông T3

cho Công ty H2 thuê không còn là tài sản của ông T3. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông T3 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông T3 không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty H2, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Do kháng cáo của ông T3 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Thanh T3.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 về việc yêu cầu ông Lý Thanh T3 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng.

Buộc ông Lý Thanh T3 trả lại tiền cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 số tiền 74.500.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 60.000.000đồng. Tổng cộng là 134.500.000 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 về việc yêu cầu ông Lý Thanh T3 trả tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 với số tiền làm tròn là 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 về việc yêu cầu ông Lý Thanh T3 trả tiền lãi tính từ ngày 04/12/2019 đến ngày 20/5/2021 làm tròn là 4.895.000 đồng (Bốn triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý Thanh T3 về việc yêu cầu Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 thanh toán cho ông T3 số tiền theo hợp đồng thuê còn lại từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2022 là 5.000.000 đồng x 12 tháng = 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lý Thanh T3 phải chịu 6.725.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm (Phần trả tiền thuê và phạt hợp đồng).

- Ông Lý Thanh T3 phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm (Phần không chấp nhận yêu cầu phản tố).

Tổng cộng là 9.725.000 đồng (Chín triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai 0006586, ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H. Ông Lý Thanh T3 còn phải chịu 8.225.000 đồng (Tám triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm phần không được chấp nhận là 380.000 đồng (Ba trăm tám mươi nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.552.000 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng) theo biên lai 0006364, ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H. Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H2 được nhận lại số tiền là 3.172.000 đồng (Ba triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Thanh T3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0006622 ngày 02/8/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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, 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố H;
- Chi cục THADS thành phố H;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

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

Nguyễn Chí Dũng