TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 91/2024/DS-ST Ngày 29-3-2024 V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân

2. Bà Bùi Thị Thuý Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương Giang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 468/2023/TLST-DS ngày 25/10/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐXXST-DS ngày 23/02/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH C. Địa chỉ trụ sở: A N, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1998 và ông Mai Trung T1, sinh năm 1999. Cùng địa chỉ liên hệ: Số D đường số I, khu đô thị T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 01/10/2023). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH T3. Địa chỉ trụ sở: 2 P, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn L, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: 2 P, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH C trình bày:

Do có nhu cầu thuê mặt bằng để làm xưởng sản xuất, qua tìm hiểu nguyên đơn được biết Công ty TNHH T3 (gọi tắt Công ty T3) đang cho thuê lại quyền sử dụng đất do Công ty T3 thuê của ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L1 (theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 014432, quyển số 29/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C1 ngày 15/12/2021).

Ngày 25/12/2021, nguyên đơn có ký với bị đơn hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, theo đó thì bị đơn sẽ cho nguyên đơn thuê lại quyền sử dụng đất diện tích đất 2.680m^2, thuộc thửa 1877, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07273 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/04/2018.

Hai bên thỏa thuận giá thuê quyền sử dụng đất là 35.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 10 năm. Số tiền đặt cọc cho 02 năm thuê đất là 840.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được trừ dần cho 10 năm thuê đất, mỗi năm sẽ trừ đi 84.000.000 đồng, trừ cho hai lần thanh toán tiền trong một năm. Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã tạm ứng cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng qua số tài khoản 6511.0002.238.802 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B) chi nhánh D, chủ tài khoản Lê Văn L. Sau đó bị đơn nói cần tiền để giải tỏa mặt bằng cũng như làm thủ tục để bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn nên ngày 04/04/2022, nguyên đơn tiếp tục thanh toán tiền đặt cọc cho bị đơn với số tiền 640.000.000 đồng bằng tiền mặt. Hai bên có lập giấy biên nhận tiền do đại diện của nguyên đơn (ông Bùi Đình M1) và đại diện phía bị đơn (ông Lê Văn L) xác nhận ký tên và có ông Văn Ái Q làm chứng.

Do cần mặt bằng để lắp đặt thiết bị, máy móc để sản xuất nên nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bị đơn yêu cầu bàn giao mặt bằng cũng như giấy tờ như đã thỏa thuận để nguyên đơn tiến hành công việc. Nhưng bị đơn cứ hứa ngày này qua tháng khác rồi sau đó lấy lý do là chủ đất không muốn cho thuê nên không cho nguyên đơn thuê nữa.

Do không thuê được mặt bằng nên nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bị đơn để yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc thuê quyền sử dụng đất là 740.000.000 đồng. Đến ngày 08/03/2023 ông Lê Văn L- giám đốc Công ty T3 có thanh toán cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng còn số tiền 340.000.000 đồng ông L hứa sẽ trả trong vòng một tháng, nhưng sau đó không thực hiện. Đến ngày 25/09/2023, nguyên đơn có gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu bị đơn đến hết ngày 30/09/2023 phải trả số tiền 340.000.000 đồng cho nguyên đơn. Nhưng đến hết ngày 30/09/2023, nguyên đơn vẫn không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía bị đơn.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên hủy "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" được ký kết giữa Công ty TNHH T3 và Công ty TNHH C vào ngày

25/12/2021 và buộc Công ty TNHH T3 trả cho Công ty TNHH C số tiền 340.000.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (cho thuê lại) ngày 25/12/2021; Thông báo trả lại tiền đặt cọc của hợp đồng thuê đất; Sao kê tài khoản ngân hàng ngày 25/9/2023 của ông Bùi Đình M1; Biên nhận về việc đóng tiền cọc thuê đất ngày 04/4/2022.

- *Đối với bị đơn Công ty TNHH T3*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án và yêu cầu có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu khởi kiện của Công ty C nhưng Công ty T3 không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Vào ngày 05/01/2024 và ngày 19/02/2024, Tòa án triệu tập Công ty T3 tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải, nhưng Công ty T3 vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Công ty T3 cũng không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là hợp lệ.

Về nội dung vụ án, xét thấy nguyên đơn và bị đơn có quan hệ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp trong quá trình tố tụng và lời khai của người là chứng. Bị đơn đã nhận tiền thuê đất của của nguyên đơn nhưng sau đó không thực hiện giao đất cho nguyên đơn thuê như đã thoả thuận, bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn 400.000.000 đồng, vì vậy nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền còn lại 340.000.000 đồng là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn Công ty TNHH C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty TNHH T3 đã được tống đạt hợp lệ để tham gia phiên tòa vào ngày 13/3/2024 và ngày 29/3/2024 nhưng Công ty T3 vắng mặt hai lần liên tiếp không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định của Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 25 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn có ký với bị đơn hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, theo đó thì bị đơn sẽ cho nguyên đơn thuê lại quyền sử dụng đất diện tích 2.680m^2, thuộc thửa 1877, tờ bản đồ số 6, tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL602132, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07273 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/04/2018. Đất này của bị đơn thuê của ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị L1. Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận giá thuê quyền sử dụng đất là 35.000.000 đồng/tháng hạn thuê là 10 năm, số tiền đặt cọc cho 02 năm thuê đất là 840.000.000 đồng và số tiền này sẽ được trừ dần cho 10 năm thuê đất, mỗi năm sẽ trừ đi 84.000.000 đồng, trừ cho hai lần thanh toán tiền

trong một năm. Như vậy, quan hệ giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có đặt cọc. Đối với thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn chỉ ký hợp đồng bằng giấy tay nên không đảm bảo về hình thức và không phát sinh hiệu lực. Mặt khác, việc thuê đất giữa bị đơn với ông M và bà L1 không thực hiện được trên thực tế, có xảy ra tranh chấp và đã được giải quyết bằng bản án dân sự số 117/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, theo đó việc thuê đất giữa bị đơn với ông M và bà L1 đã chấm dứt. Do vậy, bị đơn cũng không thể giao kết và thực hiện hợp đồng cho thuê lại đối với nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, tuy nhiên hợp đồng này chưa có hiệu lực mà bị vô hiệu ngay từ khi giao kết do không đảm bảo điều kiện về hình thức và có đối tượng không thực hiện được, theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 129, 408 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vô hiệu.

[3] Tại Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận". Theo các chứng cứ nguyên đơn cung cấp, nguyên đơn đã tạm ứng cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng qua số tài khoản 6511.0002.238.802 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh D, chủ tài khoản Lê Văn L theo sao kê tài khoản ngân hàng của ông Bùi Đình M1. Ngày 04/04/2022, nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền 640.000.000 đồng bằng tiền mặt. Hai bên có lập biên nhận về việc đóng tiền thuê đất do đại diện của nguyên đơn (ông Bùi Đình M1) và đại diện phía bị đơn (ông Lê Văn L) xác nhận ký tên và có ông Văn Ái Q làm chứng. Như vậy, tổng cộng bị đơn đã nhận của nguyên đơn 740.000.000 đồng. Hợp đồng không thực hiện được nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là có căn cứ. Thực tế, ngày 08/03/2023 ông Lê Văn L giám đốc Công ty T3 đã trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng (ông Trần Đình T2 – nhân viên Công ty C là người nhận tiền) còn số tiền 340.000.000 đồng ông L hứa sẽ thanh toán sau. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay bị đơn vẫn chưa trả cho nguyên đơn số tiền 340.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền còn thiếu 340.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH T3 phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên tổng số tiền phải trả cho Công ty TNHH C theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 129, 130, 408 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 91, 92, 144, 147, 227, 228, 238 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C đối với Công ty TNHH T3.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa Công ty TNHH T3 và Công ty TNHH C vào ngày 25/12/2021 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH T3 phải trả cho Công ty TNHH C số tiền 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tiền 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 năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH T3 phải chịu 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng. Trả lại cho Công ty TNHH C 8.500.000 (tám triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006954 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

4. 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./.

Nơi nhận:
- Đương sự (02);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- CCTHADS TP. Dĩ An (01);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Thị Mỹ Thanh