

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 348/2023/DS-PT
Ngày 28-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền sử dụng đất, bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng

**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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 289/2023/QĐ-PT, ngày 14 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 296/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 354/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Mai Văn Đ**, sinh năm 1967; địa chỉ: **số A, ấp H, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Việt H**, sinh năm 1977, địa chỉ: **số E Đại lộ B, tổ B, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2019); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Vũ Kim Đ1**, Luật sư của **Công ty L1**, thuộc **Đoàn luật sư Thành phố H**; có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH một thành viên N**, địa chỉ trụ sở chính: **số G8, chợ Hạnh T, đường Q, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Đậu Trường S**, sinh năm 1987; địa chỉ: **số B, đường số H, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/6/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Văn C**, Luật sư của **Văn phòng L2**, thuộc **Đoàn luật sư Thành phố H**; có mặt.

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

3.1. **Công ty TNHH MTV C2**; địa chỉ: thửa đất số 547, tờ bản đồ 150, **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Doãn Thị Mai H1**, sinh năm 1984; địa chỉ: **ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. **Công ty Cổ phần T7**; địa chỉ: **tổ A, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Hoài T**, sinh năm 1978; địa chỉ: **ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông **Thái Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Ngọc H2**; cùng địa chỉ: **số B, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4. Ông **Thái Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T2**; cùng địa chỉ: **số B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5. Ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phan Thị T3**; cùng địa chỉ: **số C khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6. Ông **Mai Văn C1**, sinh năm 1971; địa chỉ: **số A khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7. **Văn phòng C3**; địa chỉ: **số C N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Từ Minh T4**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8. **Công ty TNHH S2**; địa chỉ: thửa đất số 576, tờ bản đồ số 41, **đường N, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trương Thị Ngọc H3**, sinh năm 1984; nơi thường trú: **số I, tổ A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.9. **Công ty TNHH T8**; địa chỉ: **số E L, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Thị H4**, sinh năm 1984; địa chỉ: **thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa**; vắng mặt.

3.10. Công ty TNHH MTV X; địa chỉ: thửa F, tờ A, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, ấp H, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.11. Công ty TNHH T9, địa chỉ: số B, đường số I, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Chu Văn H5, sinh năm 1978; địa chỉ: số B, đường số I, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.12. Bà Lê Thị Ngọc T5, sinh năm 1964; nơi thường trú: số B (số cũ 9) B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Công ty TNHH MTV C2; địa chỉ: số E, TĐ A khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Doãn Thị Mai H1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.2. Công ty Cổ phần T7; địa chỉ: tổ A, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Hoài T, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.3. Công ty TNHH T8, địa chỉ: số E L, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

4.4. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Mai Văn Đ, bị đơn Công ty TNHH một thành viên N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2020 và ngày 12/10/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Ông Mai Văn Đ và Công ty TNHH một thành viên N (sau đây gọi tắt là Công ty N) do ông Đậu Quang H6 làm Giám đốc có ký kết 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và đều được Văn phòng C3. Theo đó, ông Đ cho Công ty N thuê lại quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích: 2.617m² một phần diện tích thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 297513 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thái Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 ngày 19/4/2004, đăng ký biến động lần sau cùng là ngày 21/11/2016; thời hạn thuê: đến ngày 30/11/2031; mục đích thuê: để sản xuất nông nghiệp; giá thuê: 34.021.000 đồng/tháng cho 02 năm đầu; tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 14/3/2018; tiền đặt cọc: 170.105.000 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp đồng được công chứng số 15323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017, tại Văn phòng C3.

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích: 5.000m² thuộc thửa đất số 1546, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 657950 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thái Minh S1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 ngày 31/3/2015, đăng ký biến động ngày 30/6/2017; thời hạn thuê: đến ngày 26/12/2026; mục đích thuê: để làm mặt bằng phục vụ kinh doanh và xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh và để sản xuất nông nghiệp; giá thuê: 65.000.000 đồng/tháng cho 02 năm đầu; tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 14/3/2018; tiền đặt cọc: 325.000.000 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp đồng được công chứng số 15324, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017, tại Văn phòng C3.

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích: 5.810m² thuộc thửa đất số 1680, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 499568 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thái Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 ngày 18/11/2014, đăng ký biến động lần sau cùng là ngày 30/6/2017; thời hạn thuê: đến ngày 30/11/2031; mục đích thuê: xây dựng công trình nhà ở để làm mặt bằng phục vụ kinh doanh và xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh và để sản xuất nông nghiệp; giá thuê: 75.530.000 đồng/tháng cho 02 năm đầu; tiền thuê bắt đầu tính từ ngày 14/3/2018; tiền đặt cọc: 377.650.000 đồng; thời hạn thanh toán tiền thuê: định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp đồng được công chứng số 15326, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017, tại Văn phòng C3.

+ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích: 9.483m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 721892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/01/2018 cho ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T3, đăng ký biến động ngày 27/02/2018; thời hạn thuê: đến ngày 18/01/2033; mục đích thuê: để làm mặt bằng phục vụ kinh doanh và xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh và để sản xuất nông nghiệp; giá thuê: 140.689.788 đồng/tháng cho 02 năm đầu; tiền đặt cọc: 703.448.940 đồng; thời

hạn thanh toán tiền thuê: định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch đầu tiên của kỳ thanh toán. Hợp đồng được công chứng số 2946, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018, tại Văn phòng C3.

* Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ, về xử lý khoản tiền đặt cọc, về chấm dứt hợp đồng...tại 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên. Thực hiện hợp đồng: hai bên đã tiến hành giao nhận đất cho thuê theo đúng thỏa thuận. Sau khi nhận đất, Công ty N đã tiến hành xây dựng được một số công trình phục vụ cho mục đích thuê cụ thể:

- Tại thửa đất 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Công ty N đã xây dựng nhà kho và trước đây đã cho Công ty Cổ phần T7 thuê. Sau đó, Công ty Cổ phần T7 (sau đây gọi tắt là Công ty T7) đã cho Công ty TNHH MTV C2 (sau đây gọi tắt là Công ty C2) thuê lại đến cuối tháng 3/2021 thì trả kho. Hiện nay, Công ty TNHH S2 (sau đây gọi tắt là Công ty S2) đang thuê lại từ đó đến nay.

- Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131, cùng tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Công ty N đã xây dựng các hàng rào bao quanh.

- Tại thửa 1680, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Công ty N đang cho Công ty TNHH T8 (sau đây gọi tắt là Công ty T8) thuê nhưng hiện nay Công ty T8 không quản lý, sử dụng hoặc đầu tư gì trên thửa đất trên.

* Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ như đã thỏa thuận nên hai bên nhiều lần lập biên bản về việc thực hiện hợp đồng. Ngày 14/11/2018, ông Đ và Công ty N thỏa thuận về việc thanh toán tiền thuê đất, Công ty N do ông Đậu Quang H6 đại diện đã cam kết chậm nhất là ngày 06/12/2018 sẽ thanh toán cho ông Đ số tiền 04 tháng tiền thuê, tiền nộp ngân sách bên ông Đ nộp thay trước và tiền lãi tổng cộng là: 1.495.107.624 đồng. Ông H6 cam kết: “Nếu sai bên Công ty N phải mất hết tất cả những gì đã đầu tư trên đất và đến đầu năm 2019 nếu công ty không trả tiền đúng theo hợp đồng thì công ty N cũng mất quyền sử dụng trên đất” (Biên bản làm việc thanh toán tiền hợp đồng thuê đất ngày 14/11/2018). Công ty N đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ số tiền 1.495.107.624 đồng, vào ngày 06/12/2018 và Công ty N đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quý I và quý II năm 2019 cho ông Đ. Đến quý III năm 2019, Công ty N vi phạm nghĩa vụ thanh toán và không trả tiền thuê của quý III năm 2019. Đến ngày 23/7/2019, ông Đ và Công ty N lập biên bản đối chiếu công nợ hợp đồng thuê đất. Theo đó, Công ty N cam kết thanh toán số tiền: 1.176.722.326 đồng chậm nhất vào ngày 25/8/2019 (Biên bản làm việc đối chiếu công nợ thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2019). Ngày 28/9/2019, ông Đ và ông Đậu Quang H6 tiếp tục lập biên bản thỏa thuận với nội dung như sau: “Tổng cộng đến ngày 10/10/2019 bên B (bên thuê) phải thanh toán cho bên A (bên cho thuê) số tiền là: 2.122.444.672 đồng bao gồm tiền quý III và quý IV năm 2019. Nếu đến ngày 10/10/2019, bên B không thanh toán đầy đủ số tiền trên cho bên A thì bên A có quyền đơn phương

thanh lý hợp đồng, mọi tài sản bên B đã đầu tư trên đất cũng như tiền đặt cọc bên B sẽ mất tất cho bên A". Bên A cũng nhất trí cho bên B tiếp tục thực hiện thi công công trình nhưng nếu đến ngày 10/10/2019 bên B không thực hiện đúng như hợp đồng thì tự động buộc ngưng thi công và tiến hành trao trả lại toàn bộ hiện trạng công trình cho bên A như đã thỏa thuận ban đầu. Trường hợp bên B không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì bên B đại diện là ông **Đậu Quang H6** phải làm biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản gửi **Ủy ban nhân dân tỉnh B** xin kiến nghị rút chủ trương đầu tư kho cho thuê tại lô đất đã thuê của bên A... (Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019). Ngày 10/5/2020, ông **Đậu Quang H6** đã thừa nhận khoản tiền còn nợ tổng cộng là: 4.013.889.364 đồng. Đồng thời, cam kết trả đầy đủ số tiền thuê còn nợ và chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất Ngân hàng. Cũng tại biên bản trên, ông **H6** đề nghị thời hạn trả như sau:

- Ngày 22/5/2020, **Công ty N** thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng;
- Ngày 01/6/2020, **Công ty N** thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cộng chi phí chậm trả.

* Tuy nhiên, ông **Đ** không đồng ý thời hạn trên và yêu cầu bên **Công ty N** phải thực hiện việc thanh toán dứt điểm vào cùng ngày 10/5/2020, số tiền từ quý III năm 2019 đến nay, nhưng **Công ty N** không thanh toán tiền cho ông **Đ**, cũng không làm biên bản thanh lý hợp đồng như thỏa thuận và không đến **Văn phòng C3** để lập văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Nhận thấy, **Công ty N** đã vi phạm nghiêm trọng về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền từ quý III và quý IV năm 2019 và nội dung thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 nên ông **Đ** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323, 15324, 15326 cùng ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946 ngày 02/3/2018, đều được công chứng tại **Văn Phòng C3** giữa ông **Mai Văn Đ** và **Công ty N**.

- Công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu số tiền bị đơn đã đặt cọc gồm: số tiền đặt cọc 170.105.000 đồng theo hợp đồng công chứng số 15323; số tiền đặt cọc 325.000.000 đồng theo hợp đồng công chứng số 15324; số tiền đặt cọc 377.650.000 đồng theo hợp đồng công chứng số 1532 và số tiền đặt cọc 703.448.940 đồng theo hợp đồng công chứng số 2946. Tổng cộng số tiền 1.576.203.940 đồng.

- Buộc **Công ty N** thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền lãi phát sinh cho nguyên đơn tạm tính gồm: tiền thuê đất và tiền lãi tính đến ngày 10/9/2020 là 5.380.043.396 đồng; tiền thuê đất và tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 11/9/2020 đến ngày 31/3/2023 cụ thể, các khoản như sau:

+ Tiền thuê đất (quý IV) năm 2020 và tiền lãi (tạm tính) do vi phạm nghĩa vụ thanh toán (thời gian từ ngày 11/9/2020 đến 31/3/2023) là: 1.867.407.625 đồng. Cụ thể: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323: 138.465.470 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324: 264.550.000 đồng; Hợp

đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15326: 307.407.100 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946: 520.552.216 đồng;

+ Tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán (thời gian tính từ ngày 11/9/2020 đến ngày 31/3/2023 (tạm tính) = 931 ngày) là: 318.216.420 đồng.

+ Tiền thuê đất năm 2021 (quý I, II, III và IV) và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán: 5.044.267.444 đồng. Cụ thể: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323: 449.077.200 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324: 858.000.000 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15326: 996.996.000 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946: 1.814.932.404 đồng;

+ Tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán (thời gian tính từ ngày 11/01/2021 tạm tính đến ngày 31/03/2023 = 809 ngày) là: 925.261.840 đồng.

+ Tiền thuê đất năm 2022 (quý I, II, III, IV) và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán: 4.687.168.967 đồng. Cụ thể: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323: 450.324.637 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324: 860.383.333 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15326: 999.765.433 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946: 1.862.263.827 đồng;

+ Tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán (thời gian tính từ ngày 11/01/2022 tạm tính đến ngày 31/03/2023 = 444 ngày) là: 514.431.737 đồng.

+ Tiền thuê đất năm 2023 (quý I): 1.040.294.600 đồng. Cụ thể: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323: 112.269.300 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324: 214.500.000 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15326: 249.249.000 đồng; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946: 464.276.300 đồng.

* Ngoài ra, Công ty N còn phải thanh toán tiền lãi (tạm tính) do chậm trả đối với khoản tiền 2.122.444.672 đồng theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 28/9/2019 là: 548.668.220 đồng (cách tính: 2.122.444.672 đồng x 931 (số ngày vi phạm tính từ ngày 11/9/2020 đến 31/03/2023) x 0,833%/tháng = 548.668.220 đồng).

Như vậy, tổng số tiền thuê đất và tiền lãi phát sinh (tạm tính đến ngày 31/03/2023) nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH MTV N phải thanh toán là 18.567.850.252 đồng. Số tiền thuê từ quý II (từ ngày 01/7/2019 trở về trước) năm 2019, Công ty N đã thanh toán xong nên không đề nghị Tòa án giải quyết. Đồng thời, buộc bị đơn phải di dời tài sản của mình trên đất, trả lại hiện trạng đất và trả lại đất cho ông Đ. Để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, Công ty N phải tiếp tục trả tiền thuê cho đến khi di dời xong tài sản và giao đất cho ông Đ.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn chấp nhận trừ tiền thuê đất và hoàn lại tiền đặt cọc còn thừa tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 thuộc khu phố D, phường A cho bị đơn, các yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn, nguyên đơn không chấp nhận.

2. Tại đơn phản tố ngày 05/6/2020, ngày 05/10/2022, ngày 05/12/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Thông nhất với nguyên đơn về các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, Công ty N đã xin giấy phép, tiến hành đầu tư kinh doanh, xây dựng nhà xưởng để cho bên thứ ba thuê lại. Tuy nhiên, ông Mai Văn Đ, ông Mai Văn C1 đã có hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn như ngăn cản không cho bị đơn đầu tư xây dựng, cản trở hoạt động kinh doanh của bị đơn trên các thửa đất này. Việc làm của ông Đ đã làm mất đi nguồn thu nhập của bị đơn, cụ thể như sau: ngày 11/7/2019, khi công nhân của Công ty N đang tiến hành xây dựng công trình nhà kho trên thửa đất 547 để bàn giao cho đối tác thì ông Đ và em là ông Mai Văn C1 vào khu đất không cho công nhân xây dựng và những ngày tiếp theo sau đó ông C1 và ông Đ tiếp tục cho người vào gây rối đuổi công nhân xây dựng ra ngoài. Do bị xua đuổi nên bị đơn không tiến hành xây dựng được và tạm ngừng thi công cho đến nay nên bị đơn chưa thể hoàn thiện công trình để bàn giao cho đối tác theo hợp đồng bị đơn đã ký kết với họ. Ngoài việc ngăn cản không cho bị đơn đầu tư xây dựng nhà kho trên các thửa đất bị đơn đã thuê, ông Đ còn có hành vi cản trở đến việc thu lợi đối với hoạt động kinh doanh của bị đơn, cụ thể: Công ty N có ký hợp đồng cho Công ty T7 thuê kho và văn phòng với diện tích của hai nhà kho là 8.549m² trên thửa đất 547 với thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/7/2019 với giá thuê là 56.000 đồng/m² và sẽ thu về 526.618.000 đồng mỗi tháng. Ngày 27/6/2019, bị đơn đã xây dựng hoàn thành kho 01 và giao cho Công ty T7 và dự kiến bàn giao kho 02 cho Công ty T7 vào ngày 31/7/2019 nhưng do hành vi cản trở của ông Đ và ông C1 nên bị đơn không thể bàn giao kho 02 cho Công ty T7. Đồng thời, ông Đ, ông C1 còn có hành vi đe dọa đối tác của bị đơn là Công ty T7 là khóa kho hoặc cho người tháo dỡ kho không cho Công ty T7 thuê nữa. Chính việc làm của ông Đ đã làm cho Công ty T7 lo ngại và không thanh toán tiền thuê cho bị đơn từ tháng 7/2019. Do ông Đ có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của bị đơn làm ảnh hưởng đến uy tín của bị đơn đối với khách hàng và làm bị đơn thiệt hại từ nguồn thu cho thuê từ Công ty T7 từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2020 với số tiền là 6.051.337.600 đồng. Ngoài ra, khi bị đơn tiến hành xin giấy phép xây dựng, đổ đất san lấp mặt bằng để xây dựng nhà kho thuộc các thửa 1546, 1680 thì bị ông Đ và ông C1 cản trở ngăn không cho bị đơn thực hiện bất kỳ hạng mục gì trên đất này, gây thiệt hại rất lớn cho bị đơn. Cụ thể bị đơn đã lập các Vi bằng số 1248 ngày 21/5/2020, số 2283 ngày 13/6/2022, số 774 ngày 20/8/2022 và số 835 ngày 07/9/2022. Nay bị đơn trình bày ý kiến như sau: bị đơn vẫn muốn thể hiện thiện chí có nguyện vọng được tiếp tục thuê lại đất của nguyên đơn. Trường hợp nguyên đơn không cho bị đơn thuê thì bị đơn có yêu cầu như sau:

+ Buộc ông Mai Văn Đ bồi thường thiệt hại cho Công ty N số tiền 6.051.337.600 đồng do có hành vi ngăn cản hoạt động kinh doanh của ông Mai Văn Đ đối với Công ty N, làm mất đi thu nhập mà lẽ ra Công ty N có được từ việc cho Công ty T7 thuê kho từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2020.

+ Công nhận hiệu lực của các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đã ký giữa Công ty N và ông Mai Văn Đ, gồm: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất

công chứng số 15323, quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 16 tháng 11 năm 2017, tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15324, quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 16 tháng 11 năm 2017, tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15326, quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 16 tháng 11 năm 2017, tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 2946, quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 02 tháng 3 năm 2018, tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương.

+ Buộc ông Mai Văn Đ chấm dứt hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh thu lợi hợp pháp của Công ty N trên các thửa đất đã thuê.

+ Yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị thất thu tại kho 01 và kho 02 không cho Công ty T7 thuê được tại thửa 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ tháng 6 năm 2020 đến tháng 01 năm 2021 do ông Mai Văn Đ và ông Mai Văn C1 có hành vi cản trở không cho xây dựng để hoàn thiện kho là 3.829.952.000 đồng.

+ Yêu cầu trừ tiền thuê đất tại thửa 63, tờ 131 tại khu phố D, phường A do giao không đủ diện tích đất thuê tạm tính là 1.684.800.000 đồng.

+ Yêu cầu bồi thường tiền đã đầu tư xây dựng các tài sản trên 04 thửa đất tại 04 hợp đồng đã thuê hiện nay tạm tính là 23.106.349.751 đồng.

+ Bồi thường thiệt hại do không cho Công ty T8 thuê được (do ông Mai Văn Đ, ông Mai Văn C1) có hành vi cản trở không cho Công ty T8 thuê, từ tháng 6/2022 đến tháng 6/2027 là 5.193.600.000 đồng.

+ Yêu cầu ông Mai Văn Đ hoàn trả cho Công ty N số tiền là 178.581.000 đồng là khoản thu không có căn cứ đối với thửa 55 (do thửa 63 lấn thửa 55 là 241m²).

+ Yêu cầu trả lại tiền cọc tại thửa đất 63 là 170.105.000 đồng, do Công ty N thuê mà không được sử dụng.

+ Yêu cầu nguyên đơn trừ tiền thuê phần đất có diện tích 140m² mà phía cây xăng T10 (do ông Đ đang hợp tác kinh doanh) lấn thửa 1546, tờ bản đồ 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A của Công ty N với số tiền 100.100.000 đồng.

Tổng cộng các khoản tiền là 40.254.825.351 đồng.

3. Tại bản tự khai ngày 05/7/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T7 do bà Nguyễn Hoài T đại diện trình bày:

Công ty T7 và Công ty N có ký kết hợp đồng thuê kho không ghi ngày tháng 4 năm 2019 tại thửa đất 547, tờ bản đồ 150, tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nội dung thuê kho là thuê 02 kho: kho 01 diện tích 4.197m²; kho 02 diện tích 4.352m². Hai bên thỏa thuận ngày bàn giao hai kho là ngày 15/6/2019 tại thửa đất 547, tờ bản đồ 150, tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 15/6/2019, Công ty N mới hoàn thành được 01 kho nên Công ty T7 đã để cho Công ty C2 dọn đến thuê trước và đến

ngày 01/9/2019 Công ty T7 mới ký kết hợp đồng cho thuê lại kho với Công ty C2. Sau đó, Công ty T7 đã ủy quyền toàn bộ lại cho Công ty C2 thực hiện làm việc với Công ty N. Trong thời gian thuê kho, Công ty T7 không còn nợ tiền thuê kho, hay có tài sản gì liên quan đến các kho tại thửa đất trên. Nay, Công ty T7 xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên và yêu cầu được giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án.

4. Tại bản tự khai ngày 31/12/2019, bản tự khai ngày 05/5/2020, ngày 05/7/2022, ngày 10/01/2023 người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV C2 do bà Doãn Thị Mai H1 đại diện trình bày:

Khoảng giữa tháng 6/2019, Công ty C2 đã dọn đến nhà kho tại thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150, tại khu phố B, phường T. Kho trên là do Công ty T7 thuê của Công ty N và cho Công ty C2 thuê lại. Công ty T7 đã giao cho Công ty C2 tự thỏa thuận làm việc thuê kho với Công ty N, Công ty C2 là người trực tiếp thanh toán tiền thuê kho cho Công ty N. Khi Công ty C2 dọn đến thì chỉ có 01 kho hoàn thành, kho thứ 02 đang xây dựng và Công ty C2 đã thuê 01 kho trên. Thời gian đầu, Công ty C2 thanh toán tiền thuê kho đúng như hợp đồng, mấy tháng sau do Công ty C2 ít hàng nên Công ty C2 đã thỏa thuận lại với Công ty N xin thanh toán 100.000.000 đồng/tháng và Công ty N đã đồng ý. Tiền thuê kho là tiền của Công ty T7 đã đặt cọc trước đó, hàng tháng tiền thuê được trừ vào tiền cọc. Khoảng tháng 3/2021 thì có Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố T đến yêu cầu Công ty C2 dọn đi, thời gian trên tiền đặt cọc đã hết nên Công ty C2 dọn đi nơi khác. Trong thời gian thuê kho Công ty C2 không còn nợ tiền thuê kho, hay có tài sản gì liên quan đến các kho tại thửa đất trên. Nay, Công ty C2 xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên và yêu cầu được giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 cùng thống nhất trình bày:

Ông T1, bà H2 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 3.217 m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ 13, nay đổi thành tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001781QSDĐ/AP ngày 19/4/2004 và quyền sử dụng đất diện tích 5.810m² thuộc các thửa 69, 1541 tờ bản đồ 131 (C2), tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07925/AP ngày 20/3/2015. Vào ngày 17/01/2017, ông T1, bà H2 cho ông Mai Văn Đ thuê một phần quyền sử dụng đất thửa 63; ngày 30/11/2016, ông T1, bà H2 cho ông Mai Văn Đ thuê quyền sử dụng đất thửa 69, 1541. Ngày 29/7/2017, ông Đ, ông T1, bà H2 ký sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/11/2016 sửa đổi Điều 1 của Hợp đồng, cụ thể: ông T1, bà H2 cho ông Mai Văn Đ thuê quyền sử dụng đất thửa 1680, tờ bản đồ số 131. Thời hạn thuê cả hai hợp đồng là 15 năm và có thể thỏa thuận kéo dài. Các hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng C3. Ông T1, bà H2 đã giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Việc ông Mai Văn Đ khởi kiện Công

ty N về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông T1, bà H2 không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh S1, bà Nguyễn Thị Thu T2 cùng thống nhất trình bày:

- Ông S1, bà T2 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 5.000m² thuộc thửa 1546, tờ bản đồ 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH08402/AP ngày 31/3/2011. Vào ngày 26/12/2016, ông S1, bà T2 cho ông Mai Văn Đ thuê toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên, sau đó có nhiều lần ký bổ sung hợp đồng vào các ngày 08/02/2017, ngày 29/7/2017. Thời hạn thuê là 10 năm và có thể thỏa thuận kéo dài. Các hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng C3. Ông S1, bà T2 đã giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Việc ông Mai Văn Đ khởi kiện Công ty N về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông S1, bà T2 không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

7. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T6 cùng thống nhất trình bày:

Ông L, bà T6 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 9.483m² thuộc thửa 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07659 ngày 12/01/2018 và quyền sử dụng đất diện tích 1.498m² thuộc thửa 50, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06666 ngày 27/4/2017. Vào ngày 01/3/2018, ông L, bà T6 cho ông Mai Văn Đ thuê toàn bộ quyền sử dụng đất trên. Thời hạn thuê là 15 năm và có thể thỏa thuận kéo dài. Hợp đồng thuê được công chứng tại Văn phòng C3. Ông L, bà T6 đã giao đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Việc ông Mai Văn Đ khởi kiện Công ty N về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông L, bà T6 không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

8. Tại bản tự khai ngày 12/8/2020, ngày 05/8/2022 và ngày 17/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C1 trình bày:

Ông Mai Văn C1 là em ruột của ông Mai Văn Đ, khi ông Đ ký hợp đồng cho Công ty N thuê lại quyền sử dụng đất thì do ông Đ chưa có tài khoản tại Ngân hàng nên đã sử dụng tài khoản số 0102737450 của ông C1 tại Ngân hàng Đ2 để thuận tiện cho ông Đ trong giao dịch với Công ty N. Ông C1 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đến giao dịch thuê đất giữa ông Đ và Công ty N và ông C1 cũng không cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty N như Công ty N trình bày. Ông C1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C3** do ông **Từ Minh T4**, Trưởng Văn phòng đại diện trình bày:

Ngày 16/11/2017, **Văn phòng C3** có công chứng Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15326, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là ông **Mai Văn Đ** và bên thuê là **Công ty N**. Quyền sử dụng đất này thuộc thửa 63 tờ bản đồ 13 và các thửa 69, 1541 tờ bản đồ 131 (C2), tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T** là thuộc quyền sử dụng của ông **Thái Văn T1** và bà **Nguyễn Thị Ngọc H2**, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001781QSDĐ/AP ngày 19/4/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07925/AP ngày 20/3/2015. Quyền sử dụng đất này được ông **Mai Văn Đ** thuê của ông **T1**, bà **H2** và được quyền cho thuê lại.

Ngày 16/11/2017, **Văn phòng C3** có công chứng Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15324, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là ông **Mai Văn Đ** và bên thuê là **Công ty N**. Quyền sử dụng đất này thuộc thửa 1546, tờ bản đồ 131, tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T**, được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08402/AP ngày 31/3/2011 là thuộc quyền sử dụng của ông **Thái Minh S1**, bà **Nguyễn Thị Thu T2**. Quyền sử dụng đất này được ông **Mai Văn Đ** thuê của ông **S1**, bà **T2** và được quyền cho thuê lại.

Ngày 02/3/2018, **Văn phòng C3** có công chứng Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 2946, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là ông **Mai Văn Đ** và bên thuê là **Công ty N**. Quyền sử dụng đất này thuộc thửa 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T**, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07659 ngày 12/01/2018 và thửa 50, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T**, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06666 ngày 27/4/2017 là thuộc quyền sử dụng của ông **Nguyễn Văn L**, bà **Phan Thị T3**. Quyền sử dụng đất này được ông **Mai Văn Đ** thuê của ông **L**, bà **T3** và được quyền cho thuê lại.

Tại thời điểm công chứng, các đương sự minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện lập hợp đồng, không bị lừa dối, ép buộc và ký tên vào bản hợp đồng có sự chứng kiến của Công chứng viên. Mục đích, nội dung hợp đồng không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng đất được ông **Đ** thuê của những người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, không có tranh chấp, đủ điều kiện để giao dịch. Do đó, **Văn phòng C3** công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH S2** do bà **Trương Thị Ngọc H3** đại diện trình bày:

Công ty S2 và **Công ty N** có ký kết 02 hợp đồng thuê kho tại thửa 547, tờ bản đồ số 150, **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, cụ thể:

+Hợp đồng thứ nhất: ngày 15 tháng 4 năm 2021, Công ty S2 thuê kho thứ nhất có diện tích 4.050m², thời hạn thuê từ ngày 01/5/2021 đến ngày 30/4/2023, mục đích thuê làm kho chứa hàng hóa (gạch men). Giá thuê 253.935.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế VAT). Tiền thuê thanh toán vào ngày 05 hàng tháng, thanh toán vào tài khoản của Công ty N.

+ Hợp đồng thứ hai: thời hạn thuê từ ngày 01/3/2022 đến ngày 28/02/2024, mục đích thuê làm kho chứa hàng hóa (gạch men). Giá thuê 293.937.600 đồng/tháng (đã bao gồm thuế VAT). Tiền thuê thanh toán vào ngày 05 hàng tháng, thanh toán vào tài khoản của Công ty TNHH một thành viên N.

Từ khi thuê hai kho trên của Công ty N thì bên Công ty S2 đã thanh toán tiền thuê kho đầy đủ. Công ty S2 cũng không xây dựng bất kỳ công trình, tài sản nào trên đất đang thuê. Nay Công ty S2 xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty S2 sẽ thỏa thuận lại với Công ty N, nếu không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác đối với Công ty N và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T8 do bà Nguyễn Thị H4 đại diện trình bày:

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, Công ty T8 và Công ty N có ký kết hợp đồng thuê lại thửa đất 1680, tờ bản đồ 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi Công ty T8 tiến hành xây dựng hàng rào trên đất thì có người đến nói đất đang có tranh chấp không được thực hiện gì nên Công ty T8 đã không thực hiện nữa và yêu cầu Công ty N hủy hợp đồng thuê đất. Do trước khi ký hợp đồng, Công ty N xác định đất không có tranh chấp. Bà H4 xác định Công ty T8 có xây dựng hàng rào, đặt trạm cân, mua vật tư thiết bị... khi phát hiện đất đang có tranh chấp nên đã di dời toàn bộ các tài sản trên đất đến nơi khác. Nay Công ty T8 xác định chưa có yêu cầu khởi kiện gì đối với vụ án trên, khi nào có yêu cầu Công ty T8 sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

12. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV X do ông Mai Văn Đ đại diện trình bày:

- Ngày 17 tháng 01 năm 2017, ông Đ đại diện Công ty TNHH MTV X (sau đây gọi tắt là Công ty X) có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Thái Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2. Theo hợp đồng trên, ông Đ thuê của ông T1, bà H2 một phần quyền sử dụng đất có diện tích 600m² đất SKC thuộc một phần diện tích thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, nay đổi thành tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương để kinh doanh xăng dầu. Ngày 16 tháng 11 năm 2017, ông Đ đại diện Công ty X ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH T9 (sau đây gọi tắt là Công ty T9) do ông Chu Huy H7 làm Giám đốc. Theo hợp đồng trên, Công ty X và Công ty T9 cùng hợp tác kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, quản lý và thực hiện kinh doanh cửa hàng xăng dầu tại một phần quyền sử dụng đất có diện tích 600m² đất SKC, thuộc một phần diện tích đất thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, nay đổi thành tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Công ty T9 là người đầu tư toàn bộ tiền xây dựng cửa hàng

kinh doanh xăng dầu và công trình phụ phục vụ hoạt động kinh doanh cửa hàng xăng dầu, là người điều hành và chịu trách nhiệm mọi hoạt động kinh doanh liên quan tới hoạt động hợp tác, theo thỏa thuận tại hợp đồng này và quy định của pháp luật. Tiền thuê đất hàng tháng ông Đ là người trực tiếp thanh toán cho ông T1, bà H2. Ông Đ là người chịu trách nhiệm quản lý phần đất đã thuê của ông T1, bà H2. Nay, Công ty N cho rằng bên Công ty X đã lấn phần đất thuê của Công ty N thì ông Đ có ý kiến: Trường hợp bên ông Đ có lấn chiếm thì bên ông Đ sẽ đồng ý theo mọi phán quyết của Tòa án. Nay, Công ty ông không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Đối với việc Công ty N cho rằng Công ty X cho các xe container, xe tải đậu thuê tại một phần thửa đất số 63, thửa đất số 1680 của Công ty N đang thuê là không đúng, ông Đ không ký kết hoặc thỏa thuận miệng đồng ý cho bất kỳ xe tải, xe container... thuê đậu xe tại các thửa đất trên, vì các thửa đất trên ông Đ đã bàn giao cho Công ty N quản lý ngay khi ký kết hợp đồng. Ông Đ không liên quan gì đến sự việc trên; ông Đ cũng không biết ai đang cho các xe tải, xe container... thuê đậu tại đây. Ông Đ xác định Công ty X không có bất kỳ hành vi cản trở nào đối với việc thuê quyền sử dụng đất của Công ty N. Ông Đ yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

13. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T9 do ông Chu Văn H5 đại diện trình bày:

Ngày 16 tháng 11 năm 2017, ông có đại diện Công ty T9 ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty X. Theo hợp đồng trên Công ty X và Công ty T9 cùng hợp tác kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, quản lý và thực hiện kinh doanh cửa hàng xăng dầu tại một phần quyền sử dụng đất có diện tích 600m² đất SKC, thuộc một phần diện tích đất thửa đất số 63, tờ bản đồ số 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (phần đất trên do ông Mai Văn Đ thuê của ông T1, bà H2). Công ty T9 là người đầu tư toàn bộ tiền xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu và công trình phụ phục vụ hoạt động kinh doanh cửa hàng xăng dầu, là người điều hành và chịu trách nhiệm mọi hoạt động kinh doanh liên quan tới hoạt động hợp tác, theo thỏa thuận tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Tiền thuê đất hàng tháng ông Mai Văn Đ là người trực tiếp thanh toán cho ông T1, bà H2. Công ty ông chỉ thực hiện việc kinh doanh xăng dầu tại một phần đất do ông Đ đã thuê của ông T1, bà H2. Ông Đ chỉ phần đất được phép kinh doanh cho Công ty T9 và Công ty T9 đã thực hiện đúng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 16 tháng 11 năm 2017. Nay Công ty N cho rằng bên Công ty X và Công ty T9 đã lấn phần đất thuê của Công ty N thì ông H5 có ý kiến: Ông H5 không biết sự việc trên, đây là sự việc liên quan đến ông Đ và Công ty X, không liên quan gì đến Công ty T9, Công ty T9 chỉ hợp tác kinh doanh với Công ty X. Nay, Công ty T9 không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp gì liên quan giữa Công ty T9 và Công ty X thì Công ty T11 khởi kiện Công ty X thành vụ án khác. Đối với việc các xe container, xe tải đang đậu thuê tại một phần thửa 63, thửa 1680 của Công ty N đang thuê thì Công ty T9 không biết, Công ty T9 không ký kết hoặc thỏa thuận miệng đồng ý cho bất kỳ xe tải, xe container...

thuê đậu xe tại các thửa đất trên. Ông H5 cũng không biết ai đang cho các xe tải, xe container... thuê đậu tại đây.

14. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc T5 trình bày:

Hiện nay, bà T5 là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích khoảng 241m² thuộc thửa 55, tờ bản đồ 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00899/AP do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/11/2007 cho bà. Phần đất trên hiện nay giáp với thửa đất 63, tờ bản đồ 131 của ông Thái Văn T1. Nay bà T5 được Tòa án thông báo thửa đất 63, tờ 131 trên của ông Thái Văn T1 đang lấn sang một phần diện tích thửa đất số 55 của bà T5 có diện tích khoảng 241m². Do hiện nay thửa đất 63, tờ 131, ông T1 đang cho ông Đ thuê, ông Đ đang cho Công ty N thuê, các bên không ai tranh chấp gì đối với phần đất đang lấn chiếm của bà nên bà T5 xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Bà T5 yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

15. Người làm chứng Công ty Cổ phần T7 do bà Nguyễn Hoài T đại diện trình bày:

Công ty Cổ phần T7 xác định từ khi ký kết hợp đồng thuê đến khi ngưng không thuê Công ty T7 mới chỉ nhận được 01 kho và đã để cho Công ty C2 thuê, Công ty T7 không chứng kiến bất kỳ sự việc gì tại thửa đất đã thuê tại khu phố B, T, T, Bình Dương. Lý do Công ty Cổ phần T7 không đồng ý thuê kho tiếp là do Công ty N không bàn giao được kho thứ 02 và đất đang có tranh chấp tại Tòa án nên Công ty T7 đã không đồng ý thuê tiếp. Bà T yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

16. Người làm chứng Công ty TNHH MTV C2 do bà Doãn Thị Mai H1 đại diện trình bày:

Quá trình thuê kho bà H1 có chứng kiến việc ông Mai Văn C1 đến kho của Công ty C2 lớn tiếng yêu cầu Công ty C2 phải buộc ông H6 trả tiền thuê đất cho ông. Ngoài ra, ông C1 không có hành động nào khác. Ngoài ông C1 còn có một người khác tự xưng là P gọi điện hăm dọa đòi khóa kho lại không cho đưa hàng xuống, yêu cầu phải trả kho trên. Ngoài ra, bà không chứng kiến sự việc nào khác. Bà H1 xác định lý do Công ty C2 không đồng ý thuê kho tiếp là do khoảng tháng 3/2021 có cơ quan Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương đến yêu cầu bà trả kho nên bà đã trả lại kho trên. Ngoài lý do trên không còn lý do nào khác. Việc ông C1 hay người tên P thực hiện không phải là lý do dẫn đến việc Công ty C2 phải trả kho. Bà H1 yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

17. Người làm chứng Công ty TNHH T8 do bà Nguyễn Thị H4 đại diện trình bày:

Bà H4 xác định lý do Công ty T8 không đồng ý thuê đất tiếp là do bà phát hiện đất đang có tranh chấp.

18. Người làm chứng bà Huỳnh Thị B trình bày:

Bà **B** không chứng kiến bất kỳ sự việc gì tại thửa đất số 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Bà **B** yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T dân **thành phố T, tỉnh Bình Dương** đã quyết định (tóm tắt):

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Mai Văn Đ** về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất với bị đơn **Công ty TNHH một thành viên N**.

- Hủy các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do **Văn phòng C3** công chứng vào quyền số 04 ngày 16/11/2017 với các số: 15323, 15324, 15326 và số 2946 ngày 02/3/2018 giữa bên cho thuê là ông **Mai Văn Đ** và bên thuê là **Công ty N**.

- Ông **Mai Văn Đ** được quyền sở hữu số tiền 1.576.203.940 đồng mà **Công ty N** đã đặt cọc theo các hợp đồng thuê đất.

- **Công ty N** phải trả tiền thuê đất và tiền lãi phát sinh cho ông **Mai Văn Đức t** tới ngày 10/9/2000 là 5.380.043.396 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông **Mai Văn Đ** về yêu cầu **Công ty N** di dời tài sản đã đầu tư trên đất. Giao cho ông **Mai Văn Đ** được quyền sở hữu các tài sản của **Công ty N** đã đầu tư trên đất và ông **Đ** phải trả cho **Công ty N** số tiền 6.822.036.423 đồng. Sau khi khấu trừ tiền thuê, ông **Đ** phải trả cho **Công ty N** 1.441.993.027 đồng. **Công ty N** phải tiếp tục trả tiền thuê đất kể từ ngày 11/9/2020 tới khi bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất đã thuê.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của **Công ty N** về yêu cầu bồi thường số tiền 6.051.337.600 đồng; yêu cầu công nhận các hợp đồng thuê đất có hiệu lực pháp luật và buộc ông **Đ** chấm dứt các hành vi cản trở mọi hoạt động trên đất đã thuê.

- Không chấp nhận yêu cầu của **Công ty N** về việc công nhận các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do **Văn phòng C3** công chứng số 15323, **số A**, số 15326, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do **Văn phòng C3** công chứng số 2946, quyền số 04/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/3/2018 là có hiệu lực.

- Không chấp nhận yêu cầu của **Công ty N** về việc yêu cầu ông **Mai Văn Đ** phải chấm dứt các hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh thu lợi hợp pháp của **Công ty N** trên các thửa đất đã thuê.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn ghi nhận sự tự nguyện của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Bản án sơ thẩm bị **Công ty N** kháng cáo.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2021/DS-PT ngày 12/01/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định (tóm tắt):

- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Ngày 28/01/2021, Công ty N có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 180/2021/DS-GĐT ngày 02/7/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2021/DS-PT ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại sơ thẩm.

* Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 224/TB-TA ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân tối cao đối với đơn đề nghị của ông Mai Văn Đ với nội dung: Không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 180/2021/DS-GĐT ngày 02/7/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với bị đơn Công ty N gồm:

1.1. Hủy các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 công chứng số 15323, số A, số 15326, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ký ngày 16 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 công chứng số 2946, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02 tháng 03 năm 2018, giữa bên cho thuê là ông Mai Văn Đ, bên thuê Công ty N.

1.2. Ông Mai Văn Đ được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 1.463.253.440 đồng.

1.3. Công ty N phải trả tiền thuê đất và tiền lãi phát sinh cho ông Mai Văn Đ từ ngày 10/4/2023 là 16.645.954.433 đồng (trong đó tiền thuê đất 14.183.052.159 đồng và tiền lãi 2.462.902.274 đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Đ về việc yêu cầu bị đơn Công ty N phải di dời tài sản trên đất.

2.1. Buộc ông Mai Văn Đ phải thanh toán giá trị tài sản Công ty N đã đầu tư trên đất số tiền là 8.867.598.450 đồng.

2.2. Tạm giao cho ông Mai Văn Đ được quyền quản lý sử dụng các tài sản tại thửa đất 547, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, gồm:

- Nhà xưởng 1 diện tích 2.770,7m² SKC, kết cấu: cột sắt hộp vuông (10cmx10cm), xung quanh nhà xưởng, cột giữa nhà (15cm x15cm); mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; vì kèo khung sắt hộp, sắt hình; tường xây gạch, tô vữa xi măng, sơn nước, cao 1,8m; vách cột sắt vuông và cột sắt tròn phi 110 mm, phần trên vách khung sắt bọc tôn, tôn lấy sáng; cửa đi chính ray kéo, khung sắt bọc tôn. Chiều cao giọt nước 8,8m, chiều cao đỉnh mái 10,6 m, nền bê tông cốt thép 18 nhịp chính; có hệ thống chiếu sáng, chống sét; hệ thống thoát nước mưa và thoát nước mặt bằng mương và cống bê tông cốt thép.

- Nhà ở công nhân diện tích 70,7m² đất SKC, kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch, tô vữa xi măng, sơn nước, phần mái dùng chung với nhà xưởng, trần thạch cao khung nổi, nền lát gạch ceramic; cửa đi và cửa sổ khung sắt thép.

- Nhà xưởng 2 diện tích 3.229,3m² đất SKC, kết cấu: cột sắt hộp vuông (10cm x 10cm), xung quanh nhà xưởng, cột giữa nhà (15cm x15cm); mái lợp tôn, xà gồ sắt hộp; vì kèo khung sắt hộp, sắt hình; tường xây gạch, tô vữa xi măng, sơn nước, cao 1,8m; vách cột sắt vuông và cột sắt tròn phi 110mm, phần trên vách khung sắt bọc tôn, tôn lấy sáng; cửa đi chính ray kéo, khung sắt bọc tôn; nền bê tông cốt thép; có hệ thống chiếu sáng, chống sét; hệ thống thoát nước mưa và thoát nước mặt bằng mương và cống bê tông cốt thép (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

2.4. Giao cho ông **Mai Văn Đ** được quyền sở hữu các tài sản của **Công ty N** đã đầu tư trên đất, gồm:

2.4.1 Tại thửa đất 547, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**: tường rào 1 diện tích 17,7m² kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, đà kiềng bê tông cốt thép cao 0,3m; tường xây gạch, tô vữa xi măng, sơn nước, cao 2,5m; tường rào 2 diện tích 70,05m² kết cấu: cột sắt hộp vuông 4x8, dày 2ly, khung sắt bọc tôn cao 2,6m.

2.4.2 Tại thửa 1680, tờ bản đồ 131 tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T**, gồm: tường rào dài 49,27m kết cấu: xây gạch dày 20cm, không tô vữa xi măng, cao 1,1m (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

2.4.3 Tại thửa 1546, tờ 131 tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T**, gồm: nhà vệ sinh diện tích 11,6m² kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch, không tô vữa xi măng, không có mái, nền đất; một giếng khoan kết cấu: Thành xây gạch xung quanh bảo vệ, nắp nắp tôn, đường kính ống phi 90mm, giếng sâu khoảng 35m; tường rào 1 dài 59,22m kết cấu: có một đoạn bị đập phá dài khoảng 10m, tường xây gạch ống dày 20cm, không tô vữa xi măng, cao 1,1m; tường rào 2 dài 87,16m kết cấu: tường xây gạch ống dày 20cm, không tô vữa xi măng, cao 0,6m; tường rào 3 dài 12m kết cấu: móng cột gạch, tường xây gạch dày 20cm, tô vữa xi măng, cao 3,3m (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

3. **Công ty N** phải trả tiền thuê đất cho ông **Mai Văn Đ** kể từ ngày 11/4/2023 cho đến khi bàn giao tài sản và quyền sử dụng đất cho ông **Đ** theo giá thuê của từng hợp đồng như sau: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 15323 trên diện tích đất thuê 879,5m²; Hợp đồng thuê lại quyền sử

dụng đất công chứng số 15324; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số A; Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất công chứng số 2946.

4. Buộc Công ty N phải tháo dỡ di dời hàng rào tạm phía trước đường M - T có chiều dài 53,2m tại thửa 63, tờ bản đồ 131 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương kết cấu: cột hộp sắt 4x8cm, cao 2,4m, hàng rào khung sắt bọc tôn.

5. Buộc Công ty N phải tháo dỡ di dời nhà tạm có diện tích 35,2m² tại thửa 1680, tờ bản đồ 131 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương kết cấu: cột sắt hộp, mái lợp tôn, xà gỗ sắt hộp, nền bê tông xi măng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

6. Buộc Công ty N phải tháo dỡ di dời 01 máy bơm nước tại giếng khoan thuộc thửa 1546, tờ bản đồ 131 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ đồng ý trừ tiền thuê đất, tiền đã đặt cọc và tiền lãi tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 tại khu phố D, phường A là 567.329.429 đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty N đối với nguyên đơn ông Mai Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng gồm:

8.1. Yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 6.051.337.600 đồng do có hành vi ngăn cản hoạt động kinh doanh của ông Mai Văn Đ trên thửa đất 547, tờ bản đồ số 150, tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ tháng 5/2020 trở về trước.

8.2. Yêu cầu về việc công nhận các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 công chứng số 15323, số A, số 15326, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký cùng ngày 16 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 công chứng số 2946, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 02 tháng 03 năm 2018 là có hiệu lực.

8.3. Yêu cầu ông Mai Văn Đ phải chấm dứt các hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh thu lợi hợp pháp của Công ty N trên các thửa đất đã thuê.

8.4. Yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị thất thu tại kho 1 và kho 2 tại thửa 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ tháng 6 năm 2020 đến tháng 01 năm 2021 là 3.829.952.000 đồng.

8.5. Yêu cầu bồi thường tiền đã đầu tư xây dựng các tài sản trên 04 thửa đất đã thuê 14.238.751.301 đồng.

8.6. Yêu cầu ông Mai Văn Đ bồi thường thiệt hại số tiền 5.193.600.000 đồng do không cho Công ty T8 thuê được tại thửa 1680, tờ 131, tọa lạc khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8.7. Yêu cầu ông **Mai Văn Đ** hoàn trả số tiền là 178.581.000 đồng là khoản thu không có căn cứ đối với thửa 55.

8.8. Yêu cầu trả lại số tiền cọc tại thửa đất 63, tờ 131, tại **khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** là 57.154.500 đồng.

8.9. Yêu cầu nguyên đơn trừ tiền thuê phần đất có diện tích 140m² là 100.100.000 đồng do thửa 1546, tờ 131 lần thửa 63, tờ 131 cùng tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

9. Do ông **Mai Văn Đ** phải thanh toán giá trị tài sản **Công ty N** đã đầu tư trên đất là 8.867.598.450 đồng, được khấu trừ vào số tiền thuê đất và tiền lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 16.645.954.433 đồng và trừ tiền thuê, tiền đặt cọc, tiền lãi còn dư thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 tại **phường A** là 567.329.429 đồng nên **Công ty N** phải thanh toán cho ông **Mai Văn Đ** số tiền còn lại là 7.211.026.554 đồng.

10. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Thái Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Ngọc H2**; ông **Thái Minh S1**, bà **Nguyễn Thị Thu T2**; ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phan Thị T3** không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông **Mai Văn Đ**.

11. Ghi nhận sự tự nguyện của **Công ty S2** không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê kho giữa **Công ty S2** với **Công ty N** và Ghi nhận sự tự nguyện của **Công ty S2** tự nguyện di dời tài sản tại kho của **Công ty N**.

12. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2022/QĐ -BPKCTT ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 17/4/2023 bị đơn **Công ty N** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy bản án sơ thẩm. Ngày 19/4/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Lê Việt H** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên thửa đất đã thuê của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông **Mai Văn Đ** do ông **Lê Việt H** đại diện có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có gửi đơn rút yêu cầu kháng cáo với nội dung đồng ý phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông **Đ** thanh toán cho **Công ty N** giá trị tài sản đã đầu tư trên đất với tổng số tiền là 8.867.598.450 đồng.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư **Vũ Kim Đ1** phát biểu quan điểm:*

Căn cứ 04 Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323, 15324, 15326 ngày 16/11/2017 và Hợp đồng số 2946 ngày 02/3/2018 được ký kết giữa ông **Mai Văn Đ** với **Công ty N** đã được các bên tự nguyện cam kết, thỏa thuận, nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và

Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố T, Bình Dương. Căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty N không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận nên hai bên có nhiều buổi làm việc để thỏa thuận thanh toán nợ. Cụ thể: Biên bản thực hiện hợp đồng ngày 23/6/2018; Biên bản làm việc thanh toán tiền thuê đất ngày 14/11/2018 với nội dung: “Công ty N còn nợ 02 lần nộp vào ngân sách nhà nước là $94.572.236 \text{ đồng} \times 2 = 189.144.472 \text{ đồng}$ và tổng số tiền nợ là 1.495.107.624 đồng”; Biên bản làm việc đối chiếu công nợ thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2019 với nội dung “Trước ngày 25/8/2019 Nam Hồng phải thanh toán xong số tiền 1.176.722.326 đồng”; Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 và Biên bản đối chiếu công nợ ngày 10/5/2020. Trong các biên bản thỏa thuận này, bị đơn đều thừa nhận vi phạm nghĩa vụ và cam kết khắc phục. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ như cam kết. Cụ thể: Công ty N còn nợ 02 lần nộp vào ngân sách Nhà nước là $94.572.236 \text{ đồng} \times 2 = 189.144.472 \text{ đồng}$ và không thanh toán trả tiền thuê đất từ quý III năm 2019 cho đến nay đối với 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019, ông Mai Văn Đ và ông Đậu Quang H6, là đại diện hợp pháp của bị đơn thể hiện: “Tổng cộng đến ngày 10/10/2019 bên B (Bên thuê) phải thanh toán cho Bên A (Bên cho thuê) số tiền là: 2.122.444.672 đồng. Nếu đến ngày 10/10/2019, Bên B không thanh toán đầy đủ số tiền trên cho Bên A thì Bên A có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng, mọi tài sản Bên B đã đầu tư trên đất cũng như tiền đặt cọc bên B sẽ mất tất cho bên A. Bên A cũng nhất trí cho bên B tiếp tục thực hiện công trình nhưng nếu đến ngày 10/10/2019 bên B không thực hiện đúng như hợp đồng thì tự động buộc ngưng thi công và tiến hành trao trả lại toàn bộ hiện trạng công trình cho Bên A như đã thỏa thuận ban đầu...”. Tại khoản 2, Điều 5 các Hợp đồng công chứng số 15323, 15324, 15326, 2946 các bên đã cam kết thỏa thuận: “Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất mà không phải trả lại tiền cọc và yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại nếu bên B có các hành vi sau: không trả tiền thuê trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán...”. Như vậy, theo thỏa thuận trong các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và cam kết của các bên được nêu ở trên thì bị đơn Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thuộc trường hợp nguyên đơn ông Đ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu hủy hợp đồng, buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền lãi theo các hợp đồng đã ký kết và phải di dời tài sản trên đất trả lại đất (mặt bằng đất sạch không có tài sản) cho nguyên đơn. Từ các chứng cứ trên, căn cứ các Điều 357, 423, 424, 472, 473, 474, 475, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đã xử là hoàn toàn khách quan, đúng luật, đúng cam kết của các bên đã được nêu trong 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và trong các biên bản làm việc với nhau. Bản án là hoàn toàn chính xác, khách quan, đúng quy định của pháp luật bởi các căn cứ sau:

- Công ty N thực hiện nội dung Công văn số 4789/UBND-KTTH ngày 10/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc chấp thuận địa điểm thực hiện dự án xây dựng nhà kho cho thuê tại các địa điểm, cụ thể:

+ Đối với khu đất tọa lạc tại khu phố B, phường T thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ 150, với tổng diện tích 9.483m² theo Hợp đồng công chứng số 2946 thì trong đó: đất SKC 6.000m², đất nông nghiệp hàng năm khác 3.007,4m², đất HŁATĐB 475,6m² tại khu phố B, phường T. Công ty N được Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng số 107/GPXD ngày 08/01/2019 công trình nhà kho, diện tích xây dựng 6.075m² trên diện tích đất 6.000m² đất SKC. Tuy nhiên, Công ty N tiến hành xây dựng không đúng thiết kế bản vẽ nên ngày 05/7/2019 Thanh tra xây dựng lập biên bản vi phạm hành chính xử phạt sai vị trí so với bản vẽ được cấp, diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng được cấp phép là 1.901,04m² và trong thời hạn 60 mươi ngày Công ty N phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy phép xây dựng; hết thời hạn này mà không thực hiện thì phải tháo dỡ công trình nhưng Công ty N không thực hiện, vẫn triển khai ký hợp đồng cho Công ty T7 và Công ty C2 thuê kho 1, thu tiền cho thuê từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/3/2021 và trả lại kho 1 cho Công ty N. Đồng thời, Công ty N tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện kho 2 và tiếp tục cho Công ty S2 (VIỆT NAM) thuê kho 1 từ ngày 15/04/2021 và kho 2 từ ngày 01/03/2022, thu tiền thuê cho đến hiện nay.

+ Đối với khu đất tọa lạc tại khu phố D, phường A, có đo đạc lại thửa đất số 63, tờ bản đồ (số cũ 13), tờ bản đồ số mới là 131, diện tích đất thực tế Công ty N thuê là 879,5m² và diện tích thửa đất số 1680, 1546. Với tổng diện tích 11.689,5m² tại các Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323, 15324, 15326 trong đó: có 7.000m² đất SKC (thửa đất số 1680 có 3.500m² SKC và thửa đất số 1546 có 3.500m²). Khu đất này, Công ty N chưa triển khai dự án và chưa lập thủ tục xin phép xây dựng. Tại mục 4 quy định: “Sau thời gian 12 (mười hai tháng) kể từ ngày UBND tỉnh ký văn bản chấp thuận Chủ trương đầu tư nếu nhà đầu tư triển khai dự án hoặc không có khả năng thực hiện theo tiến độ đã cam kết và không có lý do chính đáng thì Chủ trương đầu tư này sẽ không còn hiệu lực thực hiện, thời gian được tính từ ngày 10/10/2018 đến ngày 10/10/2019” (đính kèm C số 4789/UBND-KTTH ngày 10/10/2018). Như vậy, đối với khu đất 7.000m² đất SKC tọa lạc khu phố D, phường A về Chủ trương của UBND tỉnh B chấp thuận địa điểm cho Công ty TNHH Một thành viên N thực hiện dự án đầu tư đến nay đã hết không còn hiệu lực để triển khai dự án xây dựng nhà kho.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2022, ngày 24/3/2023 bà Nguyễn Hoài T đại diện Công ty T7 trình bày: “Công ty bà xác định từ khi ký kết hợp đồng thuê đến khi ngưng không thuê Công ty bà mới chỉ nhận được 01 kho và đã cho Công ty TNHH MTV C2 thuê, Công ty bà không chứng kiến bất kỳ sự việc gì tại thửa đất đã thuê tại khu phố B, T, T, Bình Dương. Lý do Công ty bà không đồng ý thuê kho tiếp là do Công ty N không bàn giao được kho thứ 2 và đất đang có tranh chấp tại Tòa án nên Công ty bà đã không đồng ý thuê tiếp”.

- Biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2023; ngày 29/3/2023 của bà **Doãn Thị Mai H1** là người đại diện hợp pháp của **Công ty C2** cho biết: “...lý do bà không thuê kho tiếp là do khoảng tháng 3/2021 có Cơ quan thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương đến yêu cầu bà phải dọn đi nên bà đã dọn kho đi...”.

- Cấp sơ thẩm cũng tiến hành ủy thác lấy lời khai của bà **B** thì bà **B** xác định “không biết gì về sự việc trên”.

- Trong các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất các bên đã thỏa thuận về thời hạn thanh toán trong từng hợp đồng nhưng phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Vì lý do này, hai bên có nhiều buổi làm việc để thỏa thuận thanh toán nợ như: *Biên bản làm việc thanh toán tiền thuê đất ngày 14/11/2018; Biên bản làm việc đối chiếu công nợ thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2019; Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 và Biên bản đối chiếu công nợ ngày 10/5/2020* với tổng số tiền nợ là 4.013.889.364 đồng. Mặc dù, bị đơn đã thừa nhận vi phạm nhưng phía nguyên đơn vẫn tạo điều kiện cho phía bị đơn tiến hành xây dựng công trình tường rào, công trình kho, xưởng trên diện tích 6.000m² đất SKC, thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại **kh. phố B, phường T** như đã nêu ở trên.

Như vậy, hoàn toàn không có hành vi ngăn cản của ông **Mai Văn Đ** như bị đơn đã trình bày. Mặt khác, thời điểm Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý vụ án theo Thông báo thụ lý vụ án số 305/2019/TLVA-ST ngày 20/12/2019 (*sơ thẩm lần 1*) thì phía bị đơn vẫn cố tình thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp, tiếp tục tiến hành xây dựng sai phép nhà xưởng kho 2, thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ 150, **kh. phố B, phường T**, gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án, việc bị đơn không tiến hành xây dựng được là do bị đơn tổ chức thi công xây dựng công trình sai với nội dung Giấy phép xây dựng số 107/GPXD ngày 08/01/2019 của **Sở Xây dựng tỉnh B** nên đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 58/QĐ-XPVPHC ngày 12/7/2019 của Thanh tra **Sở Xây dựng tỉnh B** liên quan đến nội dung này. Khi bị xử phạt bị đơn lại tìm cách lập ra các Vi bằng để đổ lỗi cho ông **Đ** và chối bỏ hành vi sai trái của mình.

- Đối với các Vi bằng số 1248 ngày 21/5/2020, số 2283 ngày 13/6/2022, số 774 ngày 20/8/2022, số 835 ngày 07/9/2022 của **Văn phòng T12**, thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn cung cấp là được lập ra sau ngày ông **Mai Văn Đ** nộp đơn khởi kiện (ngày 02/12/2019) và tại thời điểm khởi kiện, trên thửa đất số 63, 1546, 1680, tờ bản đồ 131 thuộc **kh. phố D, phường A** không có thi công công trình xây dựng kho, xưởng, ngoài các tường hàng rào ranh đất đã xây trước đó và cũng chưa có người thuê. Do đó, không có hậu quả gì xảy ra trên khu đất này, chỉ là sự nguy tạo chứng cứ của bị đơn. Căn cứ Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không có căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong vụ án này như **Công ty N** phản tố, **Công ty N** chỉ nguy tạo chứng cứ, suy diễn và tưởng tượng ra con số để yêu cầu bồi thường, ông **Đ** không có hành vi gây thiệt hại cho **Công ty N**. Việc không thực hiện được hợp đồng dẫn tới hợp đồng bị hủy bỏ là hoàn toàn do lỗi của bị đơn, không phải do nguyên đơn có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hay có hành vi cản trở không cho xây dựng như lời

trình bày phản tố của bị đơn. Bản án sơ thẩm đã tuyên bác các yêu cầu nêu trên của phía bị đơn là hoàn toàn khách quan, đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã tuyên chính xác, khách quan, đúng luật.

- Đối với nội dung trình bày kháng cáo của bị đơn: bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng như: bỏ sót không triệu tập đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vi phạm thẩm quyền xét xử, không cho đối chất, ông **Mai Văn C1** mới là chủ của 04 hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất, vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng khi dẫn chiếu Quyết định giám đốc thẩm số 180/2021/DS-GĐT dẫn tới nhận định của tòa sơ thẩm mang tính chủ quan, tùy tiện, vi phạm tố tụng, gây oan sai, làm thiệt hại đến lợi ích chính đáng của **Công ty N1**. Đây là lập luận không có căn cứ pháp luật, mang tính chủ quan, thiếu tôn trọng bản án sơ thẩm của phía bị đơn. Bởi lẽ:

+ Quá trình tiến hành tố tụng, cấp sơ thẩm đã triệu tập đầy đủ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để tham gia tố tụng nhằm làm rõ các nội dung mà phía bị đơn đã yêu cầu (đã phân tích ở trên), với những người khác do không liên quan đến vụ án thì cấp sơ thẩm không triệu tập vì đây là tranh chấp giữa ông **Mai Văn Đ** với **Công ty N1**.

+ Căn cứ các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 03/NQ-HĐTP-TANDTC thì thẩm quyền xét xử là của Tòa án nhân dân thành phố T không phải thẩm quyền của Tòa án nhân tỉnh Bình Dương như lập luận của phía bị đơn.

+ Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì không có đối chất trong vụ án này vì những người liên quan đã có bản tự khai của mình nên không thể căn cứ Điều 100 của Bộ luật Tố tụng dân sự để cho đối chất, họ không liên quan đến 04 hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất.

+ Quyết định giám đốc thẩm số 180 ở trên không phải là Án lệ mà các cấp tòa phải xem xét và tuân theo. Hơn nữa, cấp sơ thẩm đã thu thập, xác minh và đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ trong hồ sơ để đi đến nhận định: “ông **Mai Văn Đ** hoàn toàn không có hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh thu lợi hợp pháp của **Công ty TNHH MTV N1**”.

+ Chủ thể ký 04 hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất là ông **Mai Văn Đ** và **Công ty N1**, không phải là ông **C**, lập luận cho rằng ông **C** mới là chủ thể của 04 Hợp đồng này là hoàn toàn suy đoán, vô căn cứ.

Từ các phân tích trên, bản án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục tố tụng, nội dung bản án tuyên hoàn toàn khách quan dựa trên các chứng cứ có trong hồ sơ, đúng luật, Do vậy, bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận. Trong vụ án này, ông **Mai Văn Đ** mới là người bị thiệt hại bởi hành vi vi phạm hợp đồng từ phía **Công ty N1**, không thanh toán tiền thuê đất từ quý III năm 2019 cho ông **Đ** nhưng vẫn thu tiền hàng tháng từ các đối tác do **Công ty N1** cho thuê lại quyền sử dụng đất và nhà xưởng, trong

khi hàng tháng ông Đ vẫn phải trả tiền thuê đất cho các ông bà Thái Văn T, Nguyễn Thị Ngọc H, Thái Minh S, Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty N1.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư Trần Văn C1 phát biểu quan điểm:*

- Cấp sơ thẩm đã bỏ sót, không triệu tập đầy đủ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, căn cứ chứng minh sau đây: trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, phường A, thành phố T, ông Đ cho thuê nhiều người trên cùng một (01) diện tích. Cụ thể: theo Hợp đồng số 15323 thì cho Công ty N1 thuê diện tích: 2.617m² trên thực tế, phía ông Đ và ông C đã chiếm dụng toàn bộ phần đất (thuộc thửa 63 nêu trên) cho nhiều người thuê và tự thu tiền. Công ty N1 đã khiếu nại nhiều lần nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết; Công ty TNHH MTV X (Công ty X) chiếm dụng khai thác diện tích: 1.148,5m² (thực tế sử dụng 1.748,5m² diện tích theo hợp đồng 600m²); ông Đ cho Công ty TNHH T8 (gọi là Công ty T8) “thuê kinh doanh” diện tích 600m² (cây xăng); ông Đ cho Gara Văn M lập 03 ki-ốt cho thuê chiếm diện tích: 513.9m². Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm bỏ sót không triệu tập các chủ thể là người xây dựng - sử dụng đất 03 ki-ốt (Gara Văn M) đến Tòa án là bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Phần diện tích còn lại: 812,2m² phía ông Đ, ông C và Cây xăng T cho thuê bãi đậu xe container (thuộc đơn vị Vận tải T). Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không triệu tập đơn vị này và không đưa đương sự là đơn vị Tiến Lộc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng (mặc dù nhiều lần Công ty N1 yêu cầu triệu tập).

- Cấp sơ thẩm vi phạm “thẩm quyền xét xử” được quy định tại khoản 3 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bởi vì: căn cứ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thể hiện thông tin về chủ sở hữu là: SHIJAR ENTERPRISECO, LTD, Công ty S4 (Đài Loan, Trung Quốc); địa chỉ trụ sở chính: 21 F., N. 295, S1. 2, Kuang F, H, T, Trung Quốc; người đại diện theo pháp luật là ông C2, Te L1; quốc tịch Đài Loan. Công ty S4 là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (100%). Như vậy, đơn vị này là đương sự có yếu tố nước ngoài được Tòa án nhân dân thành phố T đưa vào tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ kiện nói trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T. Nội dung Giấy ủy quyền do Công ty TNHH S4 lập ngày 05/07/2022 không có giá trị pháp lý nhưng cấp sơ thẩm cho phép bà Trương Thị Ngọc H1 đại diện Công ty S4 tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là trái pháp luật.

- Không tiến hành đổi chất theo đơn bị đơn đề nghị tiến hành đổi chất với các đương sự: ông **Bùi Duy S2** (**Công ty TNHH T9**) với ông **C**, ông **Đ** về các nội dung liên quan đến việc cho thuê thửa đất 1680.

- Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của bị đơn về các nội dung có liên quan đến việc ông **Đ** và **Công ty T8** cho hãng xe container "Tiến Lộc" đậu xe trên đất thuê của **công ty B1** là không đúng, gây bức xúc cho bị đơn và cản trở việc đầu tư xây dựng cũng như thực hiện dự án trên đất.

- Quá trình giải quyết vụ kiện, **Công ty N1** có xuất trình hợp đồng thuê đất ký ngày 14/11/2017 giữa vợ chồng ông **Mai Văn C3**, bà **Lê Hoàng P** với ông **Đậu Quang H2** (Giám đốc **Công ty N1**) về việc cho thuê thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150, đất tọa lạc tại: **khu phố B, phường T thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã nhiều lần chuyển tiền thuê đất cho ông **C3** (vào tài khoản số: 0102737450, chủ tài khoản là: **Mai Văn C3**, mở tài khoản tại: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2**). Việc **Công ty N1** cung cấp hợp đồng nêu trên là nhằm để chứng minh rằng: ông **C3** và bà **Lê Hoàng P** mới thực sự là chủ hợp đồng cho thuê lại các thửa đất (nói chung) và thửa số 547 (diện tích 9,483m²) nói riêng. Đồng thời, bản thân ông **C3** là người trực tiếp đứng ra bàn bạc, thỏa thuận giá thuê, diện tích thuê và giao kết hợp đồng với **Công ty N1** (ông **Đ** chỉ là người đứng tên giùm cho vợ chồng ông **C3**). Thế nhưng Tòa án nhân dân thành phố T chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ khách quan của vụ kiện, gây oan sai cho **Công ty N1**.

- Đối với các nhân chứng: bà **Huỳnh Thị B** và ông **Lê Văn P1** là những người làm chứng sự kiện ông **C3** và ông **Đ** cản trở việc sử dụng đất thuê của bị đơn. Bà **B** và ông **P1** là các công nhân hợp đồng thời vụ của **Công ty N1** để thực hiện công đoạn xây dựng nhà kho tại thửa đất số 547. Khi xây dựng xong nhà kho, các nhân chứng nói trên sẽ chuyển đi làm nơi khác. Tại đơn phản tố ngày 05/6/2020 (lần 1), **Công ty N1** đã có yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T triệu tập nhân chứng trên. Tuy nhiên, yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận. Nay sau hơn 03 năm, Tòa án mới triệu tập, xác minh nhân chứng là quá thiệt thòi cho **Công ty N1**. Mặt khác, trong khoảng thời gian hơn 03 năm qua, các nhân chứng nói trên cũng phải đối diện với **đại dịch C4** và biết bao hoàn cảnh đã thay đổi, nơi ở thay đổi. Do vậy nên việc xác minh đối với bà **B** và ông **P1** sẽ không đảm bảo tính khách quan.

- Tại các biên bản thỏa thuận và đối chiếu công nợ lập các ngày: 23/06/2018; 14/11/2018; 23/07/2019; 28/09/2019 và 10/05/2020, đều thể hiện vai trò chủ trì các buổi làm việc là ông **Mai Văn C3**. Đặc biệt, tại nội dung biên bản đối chiếu công nợ lập ngày 10/05/2020, lập tại nhà ông **C3** (có địa chỉ kèm theo rõ ràng), về tuồng chữ và nét chữ hoàn toàn là của ông **C3** ghi tại văn bản này. Do vậy, có thể xác định ông **Mai Văn C3** là 01 bên trong giao dịch cho thuê đất, không phải là ông **Đ**.

- Căn cứ vào hợp đồng thuê đất ký ngày 14/11/2017 với ông **C3** (như đã trình bày trên, chứng minh rằng chủ hợp đồng cho thuê lại thửa đất 547 là ông **Mai Văn C3** và vợ là bà **Lê Hoàng P**. Do đó, cấp sơ thẩm đã bỏ qua, không xét

đến nội dung của hợp đồng ký ngày 14/11/2017 là vi phạm tố tụng, là giải quyết chưa triệt để đối với vụ kiện. Vì lẽ đó, Công ty N1 cho rằng: Hợp đồng này vẫn còn giá trị thực hiện bởi thực tế chưa bị cấp sơ thẩm hủy và chưa được xem xét bởi Tòa án các cấp có thẩm quyền. Tức là hợp đồng ký ngày 14/11/2017 thuê lại thửa đất 547 vẫn có giá trị pháp lý đối với Công ty N1 và vợ chồng ông C3.

- Các vi phạm nghĩa vụ hợp đồng của phía nguyên đơn (anh em ông Mai Văn Đ và ông Mai Văn C3) chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Cụ thể như sau: nguyên đơn ông C3 và ông Đ giao đất cho thuê thửa 63 không đúng, sai thực tế, gây thiệt hại cho Công ty N1. Ông Đ và Công ty X chiếm dụng đất đã cho thuê xây dựng - đầu tư kho 131: ông Đ và ông C3 chiếm dụng đất Nam Hồng thuê xây dựng, đầu tư 03 ki-ốt cho xăng dầu: thuê (Gara Văn M). Công ty X, Công ty T8 và ông C3 sử dụng đất thuê của Công ty N1 thuê làm bãi đậu xe container trái pháp luật. Đặc biệt, quá trình thực hiện hợp đồng phía nguyên đơn ông Mai Văn Đ cùng em trai là ông Mai Văn C3 đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng được quy định tại khoản 1 Điều 478 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Bên cho thuê phải bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê"*. [Đề nghị xem thêm nội dung xác nhận tại T 4 Mục [2] của Quyết định Giám đốc thẩm số: 180/2021/DS-GĐT, ngày 02/07/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh]. Mặt khác, theo thỏa thuận tại các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất không có thỏa thuận về việc ông Đ và ông C3 có quyền cản trở việc sử dụng đất thuê của Công ty N1 trong thời hạn hợp đồng thuê đất còn hiệu lực. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng kho thứ 02 (tại thửa đất 547, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương) ông Đ và C3 đã đến địa chỉ này cản trở hoạt động xây dựng nhà kho của Công ty N1, cụ thể: đuổi công nhân của ông H2, đại diện theo pháp luật công ty, không cho xây dựng kho..." thể hiện tại Vi bằng số: 1247/2020/VB-TPLQ.8, lập ngày 21/05/2020. Chứng cứ là Vi bằng số 1247 xác định khi Công ty N1 đang xây dựng nhà kho tại thửa 547 (bị đơn đã cung cấp cho Tòa án). Tại bản án sơ thẩm lần 01 và bản án phúc thẩm lần 01 đều thừa nhận chứng cứ nêu trên nhưng không hiểu sao, cấp sơ thẩm (lần 02) không xem xét và trích dẫn chứng cứ này. Đáng lưu ý là án sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST, ngày 12/04/2023 đã nhận định sai sự thật khách quan về sự kiện pháp lý mô tả các hành vi ông Đ và ông C3 cản trở hoạt động đầu tư kinh doanh của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét các vi phạm của ông Đ và ông C3 mà lại nhận định chủ quan Công ty N1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê, tuyên hủy các hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa các bên, buộc Công ty N1 mất số tiền đặt cọc và phải trả khoản tiền thuê đất, tiền lãi phát sinh đến ngày 10/04/2023 với số tiền tổng cộng: 16.645.954.433 đồng là không đúng pháp luật. Mặt khác, cấp sơ thẩm áp dụng cách tính lãi suất chậm trả đến ngày 10/04/2023 với mức lãi 10% trên năm (tức 0,833% một tháng) cho ông Đ là vô căn cứ, trái luật; ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Các bằng chứng (gồm 06 Vi bằng) bị đơn cung cấp đã mô tả các vi phạm của ông Đ và ông C3 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, cụ thể gồm các vi bằng: Vi bằng số: 1247/2020/VB-TPLQ8; Vi bằng số: 1248/2020/VB-TPLQ8; Vi bằng số 774; Vi bằng số: 835/2022/VB-VPTPL (07/09/2022). Các chứng cứ (06 Vi bằng

được liệt kê ở trên) là khách quan, mô tả các vi phạm “có hệ thống” của ông **Mai Văn Đ** và **Mai Văn C3**, không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện, khách quan là vi phạm quy định về đánh giá chứng cứ trong vụ án được pháp luật tố tụng dân sự quy định tại Điều 108 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Tòa án cấp sơ thẩm quyết định nhiều nội dung trái pháp luật. Cụ thể: án sơ thẩm trừ tiền đầu tư trên các thửa đất thuê của **Công ty N1** không đúng pháp luật, không có căn cứ pháp lý. Theo Chứng thư thẩm định giá do **Công ty Cổ phần T10** lập ngày 01/11/2022, có số: 139/2022/TĐG-CT thể hiện: “Tổng giá trị tài sản (do **Công ty N1** đầu tư) là 13.333.500.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận giá trị bồi hoàn là: 8.867.598.450 đồng (chênh lệch mất: 4.465.901.550 đồng) là không khách quan và gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Tòa án cấp sơ thẩm quyết định trả lãi cho ông **Đ** tổng số tiền là: 2.462.902.274 đồng là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định **Công ty N1** trả tiền thuê đất cho ông **Đ** tổng cộng: 14.183.052.159 đồng là không đúng bởi lẽ: thửa đất 63, ông **Đ** và ông **C3** đã chiếm dụng kinh doanh thu tiền (toàn bộ diện tích thuê của **Công ty N1**), thửa đất số: 1546 và 1680, nguyên đơn chiếm dụng 01 phần vào mục đích kinh doanh (cây xăng và bãi xe container). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy 04 Hợp đồng thuê đất (số: 15323, 15324, 15326 và 2946) nhưng chưa giải quyết các vi phạm của nguyên đơn làm cho việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục 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.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn: ngày 19/4/2023 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Lê Việt H3** có đơn kháng cáo. Đến ngày 21/8/2023 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Lê Việt H3** có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo. Vì cho rằng bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp. Nhận thấy, việc rút đơn kháng cáo của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ và không xem xét đối với kháng cáo của nguyên đơn.

- Xét kháng cáo của bị đơn thời hạn kháng cáo đảm bảo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện ông **Mai Văn Đ1** và **Công ty N1** có thỏa thuận với nhau về việc cho **Công ty N1** ký 04 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và đã được công chứng hợp pháp. Trong đó, có 03 hợp đồng ký vào ngày 16/11/2017 và 01 hợp đồng ký vào ngày 02/3/2018. Các bên đã tiến hành bàn giao mặt bằng, phía **Công ty N1** đã thanh toán các khoản tiền thuê cho ông **Đ1** đầy đủ đến hết quý II/2019. Nhận thấy, quá trình thực hiện hợp đồng từ đầu quý III/2019 đến nay thì phía **Công ty N1** không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận, nên hai bên đã

có nhiều phiên làm việc thỏa thuận thanh toán nợ thể hiện tại các tài liệu: Biên bản thực hiện hợp đồng ngày 23/6/2018; biên bản làm việc thanh toán tiền thuê đất ngày 14/11/2018; biên bản làm việc đối chiếu công nợ thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2019; biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 và biên bản đối chiếu công nợ ngày 10/5/2020. Trong các văn bản thỏa thuận này bị đơn Công ty N1 đều thừa nhận vi phạm nghĩa vụ và cam kết khắc phục, tuy nhiên, Công ty N1 không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết.

- Căn cứ theo thỏa thuận ngày 28/9/2019 giữa ông Mai Văn Đ và ông Đậu Quang H4, là đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty N1 thể hiện thừa nhận vi phạm nghĩa vụ thanh tiền quý III và quý IV năm 2019, các bên đã thống nhất thỏa thuận lại: “*Nếu đến ngày 10/10/2019 bên B không thanh toán đầy đủ số tiền trên cho bên A thì bên A có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng*” thỏa thuận trên được xem như một phụ lục hợp đồng, xác định lại thời hạn thanh toán là ngày 10/10/2019. Tuy nhiên, do thửa 63, tờ 131 tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương do nguyên đơn và bị đơn đều không biết diện tích tại thửa 63, tờ 131 từ trước đến nay bị đơn sử dụng không đủ diện tích nên đã tính toàn bộ diện tích đất thuê như tại hợp đồng đã ký kết, như vậy số tiền thuê đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131, thuộc khu phố D, phường A là chưa chính xác, quá trình giải quyết ông Đ đồng ý trừ tiền thuê đất, tiền đã đặt cọc và tiền lãi tại thửa đất số 63, tờ bản đồ 131, tại khu phố D, phường A là 576.329.429 đồng cho bị đơn Công ty N1 là phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Việc nội dung thỏa thuận “...*mọi tài sản bên B đã đầu tư trên đất... sẽ mất tất cho bên A*” là không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc di dời tài sản mà Công ty N1 đã xây dựng trên đất là phù hợp.

- Căn cứ Tài chứng thư thẩm định giá ngày 01/11/2022 do Công ty Cổ phần T10 thực hiện, thể hiện bị đơn đã đầu tư các công trình tường rào... trên thửa đất số 1546, 1680, tờ bản đồ số 131 tại khu phố D, phường A và công trình, tài sản thửa đất số 547, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Giấy phép xây dựng số 107 ngày 08/01/2019 Sở Xây dựng tỉnh B đồng ý cho Công ty N1 xây dựng 6.075m² (trong đó: có 6.000m² đất SKC). Tuy nhiên, tại sơ đồ bản vẽ của Sở Xây dựng cấp phép thể hiện Công ty N1 được xây nhà xưởng có chiều dài 80 m, chiều ngang 70m, nhà văn phòng 400m², mái che 75m², nhưng Công ty N1 không thực hiện xây dựng đúng như sơ đồ bản vẽ kèm theo giấy phép xây dựng; Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 58/QĐ-XPVPHC ngày 12/7/2019 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh B thời điểm kiểm tra Công ty N1 đã xây dựng sai phép 1.901,04m² nên Thanh tra Sở Xây dựng đã cho thời hạn 60 ngày để điều chỉnh giấy phép xây dựng, hết thời hạn trên không thực hiện được thì phải tháo dỡ công trình, phần xây dựng vi phạm theo quy định, đến nay Công ty N1 chưa thực hiện.

- Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường T đang tiếp nhận đề buộc thực hiện. Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T thì được biết các diện tích xây dựng trên đất nông nghiệp, nếu không được cấp phép xây dựng thì buộc phải tháo dỡ di dời không được phép tồn tại.

- Đối với các tài sản xây dựng trên đất nông nghiệp tại thửa 547, tờ 150, tọa lạc **khu phố B, phường T** còn lại chưa bị xử lý thì **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T** có ý kiến sẽ xử lý sau khi có phán quyết của Tòa án. Do đó, đối với toàn bộ các tài sản xây dựng trên đất nông nghiệp, hành lang an toàn đường bộ trên Tòa án không xem xét là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn ông **Đ** phải hoàn lại giá trị những phần xây dựng tại vị trí đất phi nông nghiệp SKC cho bị đơn **Công ty N1** là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty N1** cho rằng nguyên đơn ông **Đ** có hành vi cản trở làm ảnh hưởng đến việc xây dựng và cản trở Công ty khác thuê trên diện tích đất đã được ký hợp đồng, dẫn đến khó khăn cho phía **Công ty N1**, nên yêu cầu buộc ông **Đ** phải bồi thường thiệt hại, thấy rằng các Vi bằng số 1248 ngày 21/5/2020, số 2283 ngày 13/6/2022, số 774 ngày 20/8/2022, số 835 ngày 07/9/2022 của **Văn phòng T11**, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, ngày 02/12/2019 ông **Đ** nộp đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố T, ngày 21/5/2021 ông **C3** có đến thửa đất số 1680, 1546 tờ bản đồ 131, tọa lạc tại **khu phố D, phường A** và nói không cho thực hiện bất kỳ công việc gì do đất đang có tranh chấp, thời gian trên **Công ty N1** cũng chưa xây dựng bất kỳ công trình nào ngoài các hàng rào đã xây dựng trước đó, nhưng **Công ty N1** yêu cầu thừa phát lại đến ghi nhận hiện trạng đã xây dựng các hàng rào,... Nhận thấy, các vi bằng trên đều xảy ra khi đã có tranh chấp và cũng chưa gây ra bất kỳ hậu quả gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty N1** là có căn cứ.

- Ngoài ra, Công văn số 4798 ngày 10/10/2018 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** đã có văn bản chấp thuận chủ trương được thực hiện dự án xây dựng nhà kho cho thuê 6.000m² tại **khu phố B, phường T** và 7.000m² tại **phường A** cho **Công ty N1**, trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 10/10/2018 nếu **Công ty N1** không triển khai dự án hoặc không có khả năng thực hiện theo tiến độ đã cam kết và không có lý do chính đáng thì chủ trương đầu tư này sẽ không còn hiệu lực thực hiện. Hết thời gian trên **Công ty N1** không thực hiện được là do lỗi của phía **Công ty N1**, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định các hành vi trên không cản trở đến việc hoạt động của bị đơn **Công ty N1** là có cơ sở.

Từ những nguyên nhân dẫn đến việc nguyên đơn ông **Mai Văn Đ** khởi kiện là do bị đơn **Công ty N1** vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất ngay từ quý III năm 2019, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và Biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019, tuyên hủy các hợp đồng trên và buộc bên bị đơn phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi cho các bên là có căn cứ.

- Về thủ tục tố tụng: Nhận thấy, bị đơn cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh, vì có yếu tố nước ngoài. Xét thấy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Công ty TNHH S4** có trụ sở chính tại Đài Loan - Trung Quốc và người đại diện theo pháp luật là ông **C2, T3 - L2** có quốc tịch

Đài Loan (Trung Quốc); Công văn số 896/ĐKKD ngày 11/7/2022 của **Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B**, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại **phường A và phường T, thành phố T**, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương là đúng quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đối với các nội dung kháng cáo về tố tụng khác theo bị đơn trình bày là không phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét các nội dung kháng cáo của bị đơn **Công ty N1** là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông **Mai Văn Đ**; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Công ty N1**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của các vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, **Công ty TNHH MTV C5** (sau đây gọi tắt là **Công ty C5**), **Công ty Cổ phần T12** (sau đây gọi tắt là **Công ty T12**); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Thái Văn T**, bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, ông **Nguyễn Văn L**, bà **Nguyễn Thị T4**, ông **Thái Minh S**, bà **Nguyễn Thị Thu T1**, ông **Mai Văn C3**, **Văn phòng C6**, **Công ty TNHH S4** (sau đây gọi tắt là **Công ty S4**), **Công ty TNHH MTV X** (sau đây gọi tắt là **Công ty X**), **Công ty TNHH T8** (sau đây gọi tắt là **Công ty T8**) và bà **Lê Thị Ngọc T5** tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. **Công ty TNHH T9** (sau đây gọi tắt là **Công ty T9**) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.2] Bị đơn xác định trên thửa đất 63 đang tranh chấp có nhiều xe container, xe tải do ông **Đ** và **Công ty T8** cho xe container "Tiến Lộc" đậu trên phần đất bị đơn thuê. Xét thấy, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh các chủ xe tải và xe container với nguyên đơn có thiết lập các giao dịch, hợp đồng cho thuê mặt bằng để đậu xe, nguyên đơn không thừa nhận sự việc này nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các chủ xe này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[1.3] Bị đơn cung cấp hợp đồng thuê đất giữa ông **Mai Văn C3** và bà **Lê Hoàng P** tại thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** và xác định mọi thỏa thuận thuê đất là thỏa thuận với ông **C3** và bà **P**. Xét thấy, bị đơn đã thừa nhận các bên đã không tiếp tục

thực hiện hợp đồng trên mà đồng ý ký kết hợp đồng khác cùng thửa đất trên với ông **Mai Văn Đ**, hợp đồng thuê đất này được công chứng tại Văn phòng Công chứng là phát sinh sau, được các bên thừa nhận và đã được thực hiện trên thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà **Lê Hoàng P** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[1.4] Bị đơn cho rằng ông **Mai Văn C3** đã cố tình tìm gặp đối tác của **Công ty N1** là **Công ty T9** là ông **Bùi Duy S2** để cản trở và không cho **Công ty T9** thuê mặt bằng của **Công ty N1**. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành làm việc trực tiếp với người đại diện theo pháp luật của **Công ty T9** nên không đưa ông **Bùi Duy S2** vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng trong vụ án là phù hợp.

[1.5] Đối với việc bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đang thuê ki ốt tại thửa 63, tờ 131 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, tại đơn kêu cứu (bút lục 893) **Công ty N1** đã cung cấp các ki ốt trên đã có trước thời điểm mà ông **Đ** ký hợp đồng với **Công ty N1**, khi ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất bị đơn đã được biết nhưng vẫn đồng ý thực hiện. Ngoài ra, do nguyên đơn đã đồng ý trừ diện tích đất đã cho các chủ ki ốt này thuê vào tiền thuê đất mà bị đơn đang thuê nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đang thuê các căn kiot tại thửa 63, tờ 131 tại **khu phố D, phường A** vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[1.6] Đối với các yêu cầu được đối chất giữa ông **Mai Văn C3**, bà **Doãn Thị Mai H5**, **Công ty T9** xét thấy quá trình tố tụng lời khai của các đương sự trên không có mâu thuẫn nên việc đối chất không cần thiết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa các đương sự trên là phù hợp.

[1.7] Bị đơn cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương do có yếu tố nước ngoài vì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Công ty TNHH S4** có trụ sở chính tại Đài Loan - Trung Quốc và người đại diện theo pháp luật là ông **C2, T3** - Lun có quốc tịch Đài Loan. Căn cứ Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tinh thần hướng dẫn tại Nghị quyết số 03/2012/NQ- HĐTP- TANDTC ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, căn cứ Công văn số 896/ĐKKD ngày 11 tháng 7 năm 2022 của **Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B** cung cấp thông tin thể hiện **Công ty TNHH S4** có trụ sở tại thửa đất số 576, tờ bản đồ số 41, **đường N, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. **Công ty TNHH S4** là pháp nhân Việt Nam. Vụ án trên nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại **phường A và phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày trên của bị đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại viện dẫn "*Nghị quyết số 03/2021/NQ- HĐTP- TANDTC*" là có sai sót nhưng không nghiêm trọng nên cần rút kinh nghiệm.

[1.8] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông **Mai Văn Đ** do ông **Lê Việt H3** đại diện có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có gửi đơn rút yêu cầu kháng cáo với nội dung đồng ý phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông **Đ** thanh toán cho **Công ty TNHH một thành viên N1** giá trị tài sản đã đầu tư trên đất với tổng số tiền là 8.867.598.450 đồng. Xét thấy, việc rút đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông **Mai Văn Đ** (gọi tắt là ông **Đ**) thuê quyền sử dụng đất của ông **Thái Văn T**, bà **Nguyễn Thị Ngọc H** diện tích 2.617m² thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001781QSDĐ/AP ngày 19/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) **T** cấp và quyền sử dụng đất diện tích 5.810m² thuộc các thửa số 69, 1541 tờ bản đồ 131 (C2) tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07925/AP ngày 20/3/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) **T** cấp. Sau đó, ông **Đ** cho **Công ty TNHH một thành viên N1** thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được **Văn phòng C6** công chứng số 15323, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được **Văn phòng C6** công chứng số 15326, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; theo thỏa thuận tại Điều 4 của hai hợp đồng trên thì bên B (**Công ty N1**) phải thanh toán cho ông **Đ** định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch của kỳ thanh toán, giá thuê sẽ tăng 10% so với giá thuê của 02 năm liền kề trước đó. Ngoài ra, ngày 26/12/2016 ông **Đ** còn thuê quyền sử dụng đất của ông **Thái Minh S**, bà **Nguyễn Thị Thu T1** diện tích 5.000m² thuộc thửa đất số 1546, tờ bản đồ 131 tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08402/AP ngày 31/3/2011 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) **T** cấp. Sau đó, ông **Đ** cho **Công ty N1** thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được **Văn phòng C6** công chứng số 15324, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2017; theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng thì bên B (**Công ty N1**) phải thanh toán cho ông **Đ** định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch của kỳ thanh toán, giá thuê sẽ tăng 10% so với giá thuê của 02 năm liền kề trước đó. Ngày 01/3/2018, ông **Đ** tiếp tục thuê quyền sử dụng đất của ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phạm Thị T6** diện tích 9.483m², thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ 150, tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07659 ngày 12/01/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp. Ngày 02/3/2018, ông **Đ** tiếp tục cho **Công ty N1** thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được **Văn phòng C6**, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng thì bên B (**Công ty N1**) phải thanh toán cho ông **Đ** định kỳ 03 tháng một lần vào ngày 10 dương lịch của kỳ thanh toán, giá thuê sẽ tăng 10% so với giá thuê của 03 năm liền kề trước đó. Các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15323,

15324, 15326 cùng ngày 16/11/2017 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946 ngày 02/3/2018 cùng công chứng tại Văn Phòng C6 giữa ông Mai Văn Đ và Công ty TNHH một thành viên N1 được các bên tự nguyện cam kết, thỏa thuận, nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và cùng ký tên vào hợp đồng có sự chứng kiến của Công chứng viên và đều được các đương sự thừa nhận nên các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thi hành.

[2.1] Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận nên hai bên đã có nhiều phiên làm việc thỏa thuận thanh toán nợ thể hiện tại: Biên bản thực hiện hợp đồng ngày 23/6/2018; biên bản làm việc thanh toán tiền thuê đất ngày 14/11/2018; biên bản làm việc đối chiếu công nợ thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 23/7/2019; biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 và biên bản đối chiếu công nợ ngày 10/5/2020. Trong các biên bản thỏa thuận này bị đơn đều thừa nhận vi phạm nghĩa vụ và cam kết khắc phục.

Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Cụ thể: Công ty N1 còn nợ 02 lần nộp vào ngân sách nhà nước là $94.572.236 \text{ đồng} \times 2 = 189.144.472 \text{ đồng}$ và không thanh toán trả tiền thuê đất từ quý III năm 2019 cho đến nay đối với 04 Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên. Tại biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019, giữa ông Mai Văn Đ và ông Đậu Quang H4, là đại diện hợp pháp của bị đơn đã thể hiện sự thừa nhận vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền quý III và quý IV năm 2019 của bị đơn và bị đơn đã cam kết như sau: *“Tổng cộng đến ngày 10/10/2019 bên B (bên thuê) phải thanh toán cho bên A (bên cho thuê) số tiền là: 2.122.444.672 đồng. Nếu đến ngày 10/10/2019 bên B không thanh toán đầy đủ số tiền trên cho bên A thì bên A có quyền đơn phương thanh lý hợp đồng, mọi tài sản bên B đã đầu tư trên đất cũng như tiền đặt cọc bên B sẽ mất tất cho bên A. Bên A cũng nhất trí cho bên B tiếp tục thực hiện công trình nhưng nếu đến ngày 10/10/2019 bên B không thực hiện đúng như hợp đồng thì tự động buộc ngưng thi công và tiến hành trao trả lại toàn bộ hiện trạng công trình cho bên A như đã thỏa thuận ban đầu. Trường hợp bên B không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì bên B đại diện là ông Đậu Quang H4 phải làm biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản gửi UBND tỉnh B xin kiến nghị rút chủ trương đầu tư kho cho thuê tại lô đất đã thuê của bên A...”. Tại khoản 2, Điều 5 các Hợp đồng công chứng số 15323, 15324, 15326, 2946 các bên đã cam kết thỏa thuận: “Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất mà không phải trả lại tiền cọc và yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại nếu bên B có các hành vi sau: Không trả tiền thuê trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán...”. Như vậy, theo thỏa thuận trong các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và cam kết của các bên được nêu ở trên thì bị đơn Công ty N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thuộc trường hợp nguyên đơn ông Đ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu hủy hợp đồng, buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền lãi theo các Hợp đồng đã ký kết và phải di dời tài sản trên đất trả lại đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, do thửa 63, tờ 131 tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương nguyên đơn và bị đơn đều không xác định được diện tích đất thực tế tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay*

đổi thành tờ bản đồ số 131, từ trước đến nay bị đơn sử dụng không đủ diện tích nên đã tính toàn bộ diện tích đất thuê ghi tại hợp đồng đã ký kết, dẫn đến số tiền thuê đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131, tại **khu phố D, phường A** là chưa chính xác nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tính lại số tiền thuê tại các thửa đất trên và nguyên đơn không kháng cáo đối với phần quyết định này là phù hợp. Ngoài ra, nội dung thỏa thuận “...*mọi tài sản bên B đã đầu tư trên đất... sẽ mất tất cho bên A*”. Ngày 10/5/2020, bị đơn và nguyên đơn có lập biên bản đối chiếu công nợ, bị đơn có xin thời hạn thanh toán lại nhưng nguyên đơn không đồng ý nên biên bản trên chỉ có căn cứ xác định là biên bản đối chiếu công nợ.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất: Xét nội dung biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 các bên tham gia thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, thành phần tham gia đầy đủ các bên gồm: ông **Mai Văn Đ**, ông **Mai Văn C3**, ông **Đậu Quang H4** - người đại diện theo pháp luật của **Công ty N1**, người lập biên bản là ông **Đậu Trường S3** (con trai ông **H4**) nên có căn cứ xác định thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc. Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thời hạn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất là vào ngày 10/10/2019 nhưng đến nay **Công ty N1** vẫn không thực hiện. Do đó, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thuộc trường hợp nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu hủy các hợp đồng đã ký kết theo đúng nội dung các bên đã thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 của các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đã trích dẫn trên là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, căn cứ các Điều: 357, 423, 424, 472, 473, 474, 475, 481, 482 của Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu số tiền bị đơn đã đặt cọc: do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm thỏa thuận ngày 28/9/2019 trong các hợp đồng đã ký nên theo nội dung thỏa thuận tại Điều 5 của các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất thì tiền đặt cọc 325.000.000 đồng theo hợp đồng công chứng số công chứng 15324; tiền đặt cọc 377.650.000 đồng theo hợp đồng công chứng số công chứng 15326 và tiền đặt cọc 703.448.940 đồng theo hợp đồng công chứng số công chứng 2946 mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là đúng theo sự thỏa thuận của các bên và không trái quy định của pháp luật. Đối với số tiền đặt cọc 170.105.000 đồng theo hợp đồng công chứng số 15323 tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 tại **khu phố D, phường A**: theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn thì tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 15-2023 bị đơn đang sử dụng phần đất có diện tích 879,3m² nhưng tại hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất trên thì phần đất nguyên đơn cho bị đơn thuê có diện tích 2.617m², bị thiếu 1.737,7m². Quá trình thuê đất, bị đơn đã biết trước các ki ốt, phần cây xăng đang sử dụng vị trí như hiện nay. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu đo diện tích đất thuê và đồng ý đặt cọc theo thỏa thuận. Nguyên đơn cũng không biết bị đơn sử dụng bị thiếu diện tích. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý bồi hoàn lại số tiền đặt cọc còn thừa và đồng ý thanh toán tiền lãi cho bị đơn cụ thể: Tiền phải đặt cọc (170.105.000: 2.617m²) x

$879,3m^2 = 57.154.500$ đồng; tiền hoàn lại là 112.950.500 đồng, tiền lãi từ ngày đặt cọc (theo sao kê tài khoản thể hiện là ngày 06/4/2018 bị đơn đặt cọc) đến ngày 10/4/2023 với lãi suất là $0,833\%/tháng = 57.393.538$ đồng, tổng cộng: 170.344.038 đồng. Bị đơn phản tố yêu cầu nhận lại toàn bộ tiền đặt cọc là 170.105.000 đồng. Nay nguyên đơn tự nguyện bồi hoàn tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là 170.344.038 đồng. Xét sự tự nguyện trên của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[2.4] Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất: Xét các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 15324, 15326 cùng ngày 16/11/2017 thời hạn bắt đầu thanh toán tiền thuê là ngày 14/3/2018 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 2946 thời hạn bắt đầu thanh toán tiền thuê là ngày 02/3/2018. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán được tiền thuê từ ngày 30/6/2019 trở về trước. Từ ngày 01/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 10/4/2023, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn. Thực tế, bị đơn có thu nhập cụ thể tại thửa đất 547, tờ 150 tọa lạc tại **khu phố B, phường T, Công ty C5** đã thanh toán đầy đủ tiền thuê kho 1 từ ngày 01/7/2019 đến ngày 31/3/2021 và trả lại kho 1 cho **Công ty N1**. Đồng thời, **Công ty N1** tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện kho 2 và tiếp tục cho **Công ty S4 (VIỆT NAM)** thuê kho 1 từ ngày 15/04/2021 và kho 2 từ ngày 01/03/2022, thu tiền thuê cho đến hiện nay. Cho thấy bị đơn có thu nhập liên tục và ổn định nhưng bị đơn vẫn cố tình không thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê đất theo đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, cụ thể tiền thuê đất được thanh toán theo từng quý, thanh toán trong thời hạn 10 ngày của tháng đầu của quý và tiền lãi do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, với mức lãi suất là $10\%/năm (0,833\%/tháng)$ tính từ ngày 11/10/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 10/4/2023 trên số tiền chưa thanh toán là phù hợp, cụ thể:

- Tại thửa đất 547, tờ 150, tại **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 2946 ngày 02/3/2018 với tổng cộng tiền thuê đất là 6.724.126.236 đồng và tiền lãi là 1.159.964.753 đồng.

- Tại thửa đất số 1546 và thửa số 1680, tờ bản đồ số 131, tại **khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, tổng diện tích $10.810m^2$ theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15324 và 15326 cùng ngày 16/11/2017 với tổng cộng tiền thuê là 6.897.493.459 đồng và tiền lãi 1.204.889.855 đồng.

- Tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131, tại **khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, qua đo đạc thực tế thể hiện bị đơn sử dụng diện tích là $879,5m^2$ theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 15323 ngày 16/11/2017 nên chỉ có căn cứ buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê trên diện tích $879,5m^2$ với tổng số tiền là 561.432.464 đồng và tiền lãi là 98.047.666 đồng.

Tổng cộng tiền thuê của 04 thửa đất là 14.183.052.159 đồng, tổng cộng tiền lãi là 2.462.902.274 đồng. Tổng số tiền là 16.645.954.433 đồng.

[2.5] Đối với số tiền thuê tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 tại **khu phố D, phường A** từ ngày 14/3/2018 đến ngày 30/6/2019, bị đơn đã thanh toán xong. Tuy nhiên, do bị đơn sử dụng thiếu diện tích 1.737,7m² Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn phải trừ lại cho bị đơn và nguyên đơn tự nguyện trừ lại tiền thuê từ ngày 14/3/2018 đến ngày 30/6/2019 là 15 tháng 16 ngày là 350.899.533 đồng và thanh toán tiền lãi với mức lãi suất 0,833%/tháng, tính từ ngày 14/3/2018 đến ngày 30/6/2019 là 46.085.858 đồng. Tổng cộng số tiền 396.985.391 đồng, sự tự nguyện trên có lợi cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[2.6] Đối với yêu cầu bị đơn phải di dời toàn bộ nhà xưởng, tài sản đã đầu tư trên đất để giao trả quyền sử dụng đất cho nguyên đơn: Xét thấy việc di dời sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng tài sản cố định đã đầu tư trên đất, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn mà giao các tài sản đã xây dựng đúng pháp luật cho nguyên đơn được toàn quyền sở hữu, nguyên đơn phải bồi thường tổng giá trị tài sản bị đơn đầu tư trên đất. Căn cứ tại Chứng thư thẩm định giá ngày 01/11/2022 do **Công ty Cổ phần T10** thực hiện, thể hiện bị đơn đã đầu tư các công trình, tài sản trên đất tại thửa 547, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; Giấy phép xây dựng số 107 ngày 08/01/2019 **Sở Xây dựng tỉnh B** đồng ý cho **Công ty N1** xây dựng 6.075m² (trong đó: có 6.000m² đất SKC). Tuy nhiên, tại sơ đồ bản vẽ của Sở Xây dựng cấp phép thể hiện **Công ty N1** được xây nhà xưởng có chiều dài 80m, chiều ngang 70m, nhà văn phòng 400m², mái che 75m², nhưng **Công ty N1** không thực hiện xây dựng đúng như sơ đồ bản vẽ kèm theo giấy phép xây dựng; Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 58/QĐ-XPVPHC ngày 12/7/2019 của Thanh tra **Sở Xây dựng tỉnh B** thời điểm kiểm tra **Công ty N1** đã xây dựng sai phép 1.901,04m² nên Thanh tra Sở Xây dựng đã cho thời hạn 60 ngày để điều chỉnh giấy phép xây dựng, hết thời hạn trên không thực hiện được thì phải tháo dỡ công trình, phần xây dựng vi phạm theo quy định, đến nay **Công ty N1** chưa thực hiện. Hiện nay, **Ủy ban nhân dân phường T** đang tiếp nhận để buộc thực hiện. Kết quả xác minh tại **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T** thì được biết các diện tích xây dựng trên đất nông nghiệp, nếu không được cấp phép xây dựng thì buộc phải tháo dỡ di dời không được phép tồn tại. Đối với các tài sản xây dựng trên đất nông nghiệp tại thửa 547, tờ 150, tọa lạc **khu phố B, phường T** còn lại chưa bị xử lý thì **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T** có ý kiến sẽ xử lý sau khi có phán quyết của Tòa án. Do đó, đối với toàn bộ các tài sản xây dựng trên đất nông nghiệp, HLATĐB trên Tòa án không xem xét là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn ông **Đ** phải hoàn lại tổng giá trị tài sản tại thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150 tại **khu phố B, phường T**, những phần xây dựng tại vị trí đất phi nông nghiệp SKC; thửa đất số 1546, 1680, tờ bản đồ số 131 tại **khu phố D, phường A** cho bị đơn **Công ty N1** theo giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 01/11/2022 do **Công ty Cổ phần T10** thực hiện với tổng số tiền là

8.867.598.450 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn đã kháng cáo đối với phần quyết định này sau đó đã có đơn rút kháng cáo tại cấp phúc thẩm nên phần quyết định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu buộc ông **Mai Văn Đ** bồi thường thiệt hại cho **Công ty N1** số tiền 6.051.337.600 đồng do có hành vi ngăn cản hoạt động kinh doanh của ông **Mai Văn Đ** đối với **Công ty N1** tại các thửa đất đã thuê cụ thể tại thửa 547, tờ 150, tại **phường T** làm mất đi thu nhập mà lẽ ra **Công ty N1** có được từ việc cho **Công ty T12** thuê kho từ tháng 7/2019 đến tháng 6/2020; yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị thất thu tại kho 1 và kho 2 không cho **Công ty Cổ phần T12** thuê được tại thửa đất số 547, tờ bản đồ 150, tại **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** từ tháng 6 năm 2020 đến tháng 01 năm 2021 do ông **Mai Văn Đ** và ông **Mai Văn C3** có hành vi cản trở không cho xây dựng để hoàn thiện kho là 3.829.952.000 đồng. Xét thấy: tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2022, ngày 24/3/2023 bà **Nguyễn Hoài T7** đại diện **Công ty T12** trình bày Công ty bà xác định từ khi ký kết hợp đồng thuê đến khi ngưng không thuê **Công ty T12** mới chỉ nhận được 01 kho và đã cho **Công ty C5** thuê, **Công ty T12** không chứng kiến bất kỳ sự việc gì tại thửa đất đã thuê tại **khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, lý do **Công ty T12** không đồng ý thuê kho tiếp là do **Công ty N1** không bàn giao được kho thứ 2 và đất đang có tranh chấp tại Tòa án nên **Công ty T12** đã không đồng ý thuê tiếp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2023; ngày 29/3/2023 của bà **Doãn Thị Mai H5** người đại diện hợp pháp của **Công ty C5** cho biết quá trình thuê kho tại thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150, tọa lạc **khu phố B, phường T** thì ông **Mai Văn C3** có trực tiếp đến kho của **Công ty C5** yêu cầu bà **H5** phải gọi điện buộc **Công ty N1** trả tiền thuê cho ông, ông **C3** có nói lớn tiếng “thuê kho một năm chưa thanh toán tiền”. Ngoài ra, ông **C3** không có hành động nào khác. Ngoài ông **C3** còn có một người khác tự xưng là **P2** gọi điện hăm dọa đòi khóa kho lại không cho đưa hàng xuống, yêu cầu phải trả kho trên. Ngoài ra, bà **H5** không chứng kiến sự việc nào khác. Bà **H5** xác định lý do Công ty bà không thuê kho tiếp là do khoảng tháng 3/2021 có Cơ quan thi hành án dân sự **thành phố T, tỉnh Bình Dương** đến yêu cầu Công ty bà phải dọn đi nên bà đã dọn kho đi chứ không phải do hành vi của ông **C3** hay của người tên **P2** như trên. Lời trình bày của bà **Doãn Thị Mai H5** hoàn toàn phù hợp lời khai của bị đơn và ông **Mai Văn C3**.

Quá trình tố tụng **Công ty N1** xác định ngày 11/7/2019 ông **Mai Văn C3** dẫn nhiều người đến đuổi hết các công nhân đang thi công nhà kho 2 tại thửa đất số 547, tờ bản đồ số 150, tọa lạc tại **khu phố B, phường T** dẫn đến bị đơn không hoàn thành được nhà kho 2 nhưng **Công ty N1** không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho trình bày trên là có căn cứ. Ngoài ra, **Công ty N1** có đề nghị Tòa án đưa bà **Huỳnh Thị B** vào tham gia tố tụng vì bà có chứng kiến việc nguyên đơn có hành vi cản trở không cho xây dựng nhà kho 2. Tòa án có tiền

hành ủy thác đến nơi bà B sinh sống thì bà B cung cấp bà xác định không biết gì về sự việc trên.

Tòa án cấp sơ thẩm có tiền hành xác minh tại Công an phường T, Công an phường A, thành phố T thì được cung cấp chưa tiếp nhận đơn tố cáo, tố giác hoặc yêu cầu gì về hành vi cản trở tại các thửa đất bị đơn đang thuê trên.

Qua xem xét hợp đồng thuê kho không ngày tháng 4 năm 2019 giữa Công ty N1 và Công ty Cổ phần T12 thể hiện Công ty Cổ phần T12 thuê 02 kho cụ thể: kho 1 diện tích 4.197m², kho 2 diện tích 4.352 m², ngày bàn giao kho là ngày 15/6/2019. Tuy nhiên, đến ngày 15/6/2019 Công ty N1 mới hoàn thành và giao được 01 kho cho Công ty Cổ phần T12, tại phiên tòa bị đơn cung cấp khi bàn giao kho số 1 thì kho trên chưa hoàn thiện, khi giao kho xong bị đơn tiếp tục thực hiện cho đến ngày 27/6/2019 mới hoàn thiện.

Mặc khác, theo Biên bản vi phạm hành số 58/BB-VPHC do Thanh tra Sở Xây dựng lập ngày 05 táng 7 năm 2019, Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 58/QĐ - XPVPHC ngày 12/7/2019 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh B thời điểm kiểm tra Công Ty N1 đã xây dựng sai phép 1.901,04m² nên Thanh tra Sở Xây dựng đã cho thời hạn 60 ngày để điều chỉnh giấy phép xây dựng, hết thời hạn trên không thực hiện được thì phải tháo dỡ công trình, phần xây dựng vi phạm theo quy định... Do đó, cho thấy một trong các nguyên nhân dẫn đến việc Công ty N1 chậm giao kho là chính bị đơn xây dựng sai phép, không phải lỗi do của nguyên đơn ông Đ hay em ông Đ là ông C3. Thực tế, ông Mai Văn C3 (em ruột ông Đ) có đến kho như trên tuy nhiên những hành vi của ông C3 không phải là nguyên nhân dẫn đến việc làm thất thu không cho thuê kho được và không hoàn thiện được kho thứ 2 của bị đơn. Nguyên nhân chính là do chính bị đơn không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận nên nguyên đơn buộc phải khởi kiện. Khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì Cơ quan thi hành án đã tiến hành thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Qua xem xét nội dung các Vi bằng số 1248 ngày 21/5/2020, số 2283 ngày 13/6/2022, số 774 ngày 20/8/2022 và số 835 ngày 07/9/2022 của Văn Phòng T11, Thành phố Hồ Chí Minh lập do bị đơn cung cấp. Xét thấy, ngày 02/12/2019 ông Mai Văn Đ nộp đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố T, ngày 21/5/2021 ông C3 có đến thửa đất số 1680, 1546 tờ bản đồ 131, tọa lạc tại khu phố D, phường A và nói không cho thực hiện bất kỳ công việc gì do đất đang có tranh chấp, thời gian trên bị đơn cũng chưa xây dựng bất kỳ công trình nào ngoài các hàng rào đã xây dựng trước đó, bị đơn yêu cầu thừa phát lại đến ghi nhận hiện trạng đã xây dựng các hàng rào thì ông C3 đến có yêu cầu như trên, tại phiên tòa bị đơn trình bày do ông C3 nhằm tương bị đơn dẫn khách đến cho thuê. Sự việc trên đã xảy ra sau khi có tranh chấp và cũng không gây ra bất kỳ hậu quả gì từ hành vi trên nên không có căn cứ cho rằng ông C3 có hành vi cản trở bởi vì tại thời điểm trên thửa đất 1546, 1680 không có công trình gì đang xây dựng, ngoài các hàng rào đã xây trước đó và cũng chưa có người thuê. Ngoài ra, các vi bằng trên đều được

lập sau khi đã có tranh chấp và cũng chưa gây ra bất kỳ hậu quả gì, nên không có căn cứ xem xét các chứng cứ trên do bị đơn xuất trình.

Ngoài ra, theo nội dung Công văn số 4798 ngày 10/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có văn bản chấp thuận chủ trương được thực hiện dự án xây dựng nhà kho cho thuê 6.000m² tại khu phố B, phường T và 7.000m² tại phường A cho Công ty N1, trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 10/10/2018 nếu Công ty N1 không triển khai dự án hoặc không có khả năng thực hiện theo tiến độ đã cam kết và không có lý do chính đáng thì chủ trương đầu tư này sẽ không còn hiệu lực thực hiện. Hết thời gian trên bị đơn không thực hiện được là do lỗi của bị đơn, bị đơn cho rằng ông Mai Văn C3 nhấn tin đe dọa sẽ gọi cho người tên V ngừng cấp phép xây dựng (có lập vi bằng số 1249 ngày 21/5/2020 ghi nhận hiện trạng thông tin trên điện thoại), xét thấy cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng là Sở Xây dựng không phải bất kỳ cá nhân nào, nếu Công ty N1 đã thực hiện đầy đủ các thủ tục mà không được cấp phép xây dựng thì có quyền khiếu nại đến Sở Xây dựng, trường hợp nếu có việc ông C3 nhấn tin nói “sẽ gọi cho người tên V ngừng cấp phép xây dựng” cũng không làm ảnh hưởng gì đến việc xin cấp giấy phép xây dựng của bị đơn.

Tại Công văn số 3159/SXD-KTKT của Sở Xây dựng ngày 08/8/2022 cung cấp thông tin cho Tòa án như sau: ngày 05/12/2018, Sở Xây dựng có nhận hồ sơ đề nghị thẩm định báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng công trình nhà kho của Công ty N1. Qua đó, Sở X đã thông báo đến Công ty N1 bổ sung, hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tại Văn bản số 4531/SXD-QLXD ngày 24/12/2018 (đến nay Công ty N1 chưa nộp hồ sơ bổ sung theo ý kiến của Sở Xây dựng).

Từ những chứng cứ đã phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đã ký giữa Công ty N1 và ông Mai Văn Đ như đã nhận định tại mục [2.3], nguyên nhân dẫn đến việc khởi kiện là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngay từ đầu nên căn cứ vào các hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và biên bản thỏa thuận ngày 28/9/2019 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là phù hợp.

[3.3] Đối với yêu cầu buộc ông Mai Văn Đ chấm dứt hành vi ngăn cản mọi hoạt động xây dựng, khai thác, cho thuê phục vụ cho mục đích kinh doanh thu lợi hợp pháp của Công ty N1 trên các thửa đất đã thuê. Như đã nhận định tại mục [3.1] không có căn cứ xác định các hành vi của ông Đ là gây cản trở hoạt động kinh doanh của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của bị đơn là phù hợp.

[3.4] Đối với yêu cầu trừ tiền thuê đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 tại khu phố D, phường A do giao không đủ diện

tích đất, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện trên của nguyên đơn là phù hợp.

[3.5] Đối với yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền cọc 170.105.000 đồng, tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131 tại **khu phố D, phường A**, quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận bị đơn được sử dụng không đủ diện tích đã thuê, tại Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 15-2023 ngày 16/02/2023 thể hiện phần đất bị đơn đang sử dụng có diện tích là 879,3m². Do đó, bị đơn phải đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 57.154.500 đồng là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn như đã phân tích tại mục [2.3] như trên.

[3.6] Đối với yêu cầu trường hợp không công nhận hiệu lực của các hợp đồng thì buộc nguyên đơn bồi thường tiền đã đầu tư xây dựng các tài sản trên 04 thửa đất tại 04 hợp đồng đã thuê hiện nay khoảng 23.106.349.751 đồng. Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2.6] nên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu trên của bị đơn buộc nguyên đơn bồi hoàn các tài sản đã đầu tư với số tiền là 8.867.598.450 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 01/11/2022 do **Công ty cổ phần T10** thực hiện. Số tiền còn lại 14.238.751.301 đồng, không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[3.7] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do không cho **Công ty T9** thuê được (do ông **Mai Văn Đ**, ông **Mai Văn C3**) có hành vi cản trở không cho **Công ty T9** thuê, từ tháng 6/2022 đến 6/2023 là 5.193.600.000 đồng. Bị đơn cho rằng ông **Mai Văn C3** có hành vi tìm gặp đối tác của **Công ty N1** là **Công ty T9** để cản trở và không cho **Công ty T9** thuê mặt bằng nhưng **Công ty N1** không cung cấp được chứng cứ chứng minh, Tòa án có làm việc trực tiếp được với người đại diện theo pháp luật của **Công ty T9** thì được biết lý do **Công ty T9** không tiếp tục thuê mặt bằng trên là do phát hiện đất đang tranh chấp nên không đồng ý thuê tiếp. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai quy định một trong các điều kiện để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại...là đất không có tranh chấp....Do đó, việc **Công ty T9** không đồng ý thuê tiếp không phải lỗi của nguyên đơn hoặc của ông **Mai Văn C3** mà chính là lỗi của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trên của bị đơn.

[3.8] Đối với yêu cầu ông **Mai Văn Đ** hoàn trả cho **Công ty N1** số tiền là 178.581.000 đồng là khoản thu không có căn cứ đối với diện tích thửa 55 (do thửa 63 lần thửa 55). Xét thấy, bị đơn hiện nay đang sử dụng diện tích bao nhiêu thì phải thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn bấy nhiêu, bị đơn đang là người sử dụng phần đất trên, từ trước đến nay nguyên đơn không thu tiền gì tại thửa đất này, bà **T7** cũng không có yêu cầu gì đối với vụ án nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trên của bị đơn.

[3.9] Yêu cầu nguyên đơn trừ tiền thuê phần đất có diện tích 140m² mà phía **cây xăng T13** (do ông **Đ** đang hợp tác kinh doanh) lần thửa 1546, tờ 131 tọa lạc tại **khu phố C, phường A** của **Công ty TNHH MTV N1** với số tiền tạm tính 100.100.000 đồng. Như đã nhận định trên, căn cứ vào sơ đồ bản vẽ ngày 16/02/2023. Căn cứ biên bản xác minh ngày 08/3/2023 Chi nhánh **Văn phòng**

Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 293 - 2022 ngày 07/11/2022 khi tiến hành đo đạc chỉ đo một thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13 nay đổi thành tờ bản đồ số 131, đo theo sự chỉ ranh của đương sự nên thể hiện số liệu đúng ranh giới chỉ ranh của đương sự. Còn tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 15-2023 ngày 16/02/2023 khi tiến hành đo đạc thì theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn đo đạc tổng thể 03 thửa gồm thửa 63, 1546 và 1680 tờ bản đồ số 131 nên đã thể hiện được rõ ràng cụ thể diện tích chính xác của ranh giới các thửa đất là thực tế các thửa đất trên không bị thiếu diện tích, ranh thửa đất số 63 không lấn ranh thửa đất số 1546, diện tích tại các phần A, B, C, D thửa đất số 63 đều có sự thay đổi (phần A, B, C tăng diện tích và phần D giảm diện tích). Từ đó, cho thấy bản vẽ ngày 16/02/2023 đã thể hiện chính xác về ranh, giới và diện tích các thửa đất. Do đây là hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, bị đơn sử dụng diện tích bao nhiêu thì thanh toán bấy nhiêu như đã nhận định trên. Diện tích thửa đất số 1546, tờ 131 không bị thiếu diện tích, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của bị đơn là phù hợp.

Từ những nhận định trên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông **Mai Văn Đ** với vợ chồng ông **Thái Văn T**, bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, vợ chồng ông **Thái Minh S**, bà **Nguyễn Thị Thu T1**, vợ chồng ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phan Thị T2** do các bên không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp. Nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Do hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 2946 giữa ông **Mai Văn Đ** với **Công ty N1** đối với phần đất thửa đất số 547, tờ bản đồ 150 tọa lạc tại **khu phố B, phường T, thành phố T** bị hủy và nhà xưởng giao cho ông **Đ** quản lý nên hợp đồng thuê kho giữa **Công ty N1** với **Công ty S4** không còn hiệu lực. Do **Công ty S4** không có yêu cầu gì, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp. Nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với tài sản của **Công ty TNHH S4** tại kho của **Công ty TNHH một thành viên N1**, người đại diện hợp pháp của **Công ty TNHH S4** đồng ý tự di dời nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[7] Do hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 15326 giữa ông **Mai Văn Đ** với **Công ty N1** đối với phần đất thửa đất số 1680, tờ bản đồ 131 tọa lạc tại **khu phố D, phường A, thành phố T** bị hủy nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa **Công ty N1** với **Công ty T9** không còn hiệu lực. Do **Công ty T9** không có yêu cầu gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp. Nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2022/QĐ - BPKCTT ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương sẽ

được giải quyết theo quy định tại Điều 133 và 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Công ty N1**.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông **Mai Văn Đ**.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Công ty TNHH một thành viên N1**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông **Mai Văn Đ** phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004390 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn **Công ty TNHH một thành viên N1** phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004377 ngày 17/4/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

