

Bản án số: 468/2018/DS-PT

Ngày: 11/05/2018

Vv “*Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:

1/ Ông Uông Văn Tuấn

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu V Thị Ngọc Phúc -
Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh
Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 05 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2018/TLPT-DS
ngày 01 tháng 03 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất*”.

Do bản án số 14/2018/DS-ST ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân quận
Tân Phú bị kháng cáo, kháng nghị

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1205/2018/TLPT-DS ngày 20
tháng 03 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2459/2018/QĐ-PT ngày
19/4/2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Vật liệu CNX

Địa chỉ: đường C, KDC S, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Điền Phú T (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: đường C, KDC S, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1971

Bà Lâm Huệ L, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: đường B, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Kiên T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh TP- Phòng giao dịch
PTH (vắng mặt)

Địa chỉ: đường S, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Hải

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – Công ty Cổ phần Vật liệu CNX

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 14/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty Cổ phần Vật liệu CNX do ông Lê Hữu Văn làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/12/2015, công ty cổ phần Vật liệu CNX (gọi tắt là công ty CNX) có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L số 014455, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT với thời hạn thuê là 03 năm (từ ngày 02/01/2016 đến ngày 02/01/2019). Theo đó, ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L cho công ty CNX thuê quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại các thửa 310, 303, 304, 311 tờ bản đồ số 71 (BĐDC) và thửa đất số 502, 539, 540, 551 tờ bản đồ số 06 thuộc xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L đứng tên chủ sở hữu. Hiện trạng: đất và kho xưởng (3000m²). Giá thuê hai năm đầu là 120.000.000 đồng/tháng. Sang năm thứ ba là 126.000.000 đồng/tháng. Mục đích thuê là sản xuất vật liệu xây dựng và hóa chất, phụ gia phục vụ cho sản xuất vật liệu xây dựng.

Sau khi ký kết hợp đồng cho thuê tại Văn phòng công chứng BT, ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L có trách nhiệm bàn giao khu đất và nhà xưởng cho Công ty CNX vào ngày 02/01/2016 theo Điều 4 của hợp đồng. Ngoài ra ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L còn có trách nhiệm cung cấp cho công ty CNX giấy nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của cơ quan Cảnh sát phòng cháy chữa cháy huyện C, các thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất. Thế nhưng sau khi công ty CNX chuyển cho ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L số tiền đặt cọc 360.000.000 đồng và số tiền 30.000.000 đồng do Công ty CNX hỗ trợ và được xem là tiền thuê nhà xưởng trong hai tuần từ ngày 02/01/2016 đến ngày 14/01/2016 theo Ủy nhiệm chi chuyển tiền ngày 30/12/2015. Nhưng đến ngày 02/01/2016 (ngày bàn giao mặt bằng theo hợp đồng) thì ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L không bàn giao đất và kho xưởng cũng như cung cấp cho công ty CNX giấy chứng nhận về an toàn phòng cháy và các chứng từ pháp lý liên quan theo thỏa thuận bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận hoàn công công trình và mục đích sử dụng đối với nhà xưởng. Khi nhân viên công ty liên lạc để đề nghị giao mặt bằng và các giấy tờ liên quan thì ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L né tránh. Vì vậy, từ sau khi hai bên ký hợp đồng thuê nhà xưởng thì ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L chưa bàn giao nhà xưởng cho công ty CNX. Cũng không có việc công ty CNX đưa máy móc thiết bị, bảo vệ xuống địa điểm thuê.

Công ty CNX đã liên hệ với Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân huyện C để xin mở chi nhánh tại địa chỉ thuê để hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Do quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và Ủy ban nhân dân huyện C về ngành nghề kinh doanh có

điều kiện nên địa chỉ thuê của công ty CNX không được phép sản xuất hóa chất. Công ty CNX đã liên lạc và gửi văn bản đến địa chỉ nhà (theo thông tin ghi trên hợp đồng cho thuê) của ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L trực tiếp và bằng đường bưu điện để đề nghị gấp gỡ bàn bạc về phương án giải quyết hợp đồng thuê nhưng nhận được hồi báo của phía bưu điện là ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L không có mặt tại địa chỉ đường B. Khi nhân viên công ty liên lạc qua điện thì ông Nguyễn Hữu V từ chối giao mặt bằng và thông báo là chấm dứt hợp đồng thuê với công ty CNX.

Ngày 12/3/2016, Công ty CNX nhận được văn bản đề ngày 02/3/2016 của ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đồng thời không hoàn trả số tiền 390.000.000 đồng cho công ty. Ngay sau khi nhận được thông báo của ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L, công ty đã nhiều lần liên lạc với ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L nhưng không được.

Công ty CNX được biết Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin – Chi nhánh TP– PGD PTH biết việc ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L cho thuê quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên và Ngân hàng đồng ý cho ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L được quyền cho thuê.

Do phía ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, đồng thời vi phạm các thỏa thuận đã được hai bên giao kết khi ký kết hợp đồng làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty CNX. Đồng thời, ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L cũng vi phạm thời gian báo trước về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng quyền sử dụng đất theo dòng 5 Điều 4 của hợp đồng (thời gian báo trước là 03 tháng).

Khi chưa chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng với công ty CNX, phía ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L đã cho người khác thuê nhà xưởng và cũng không có sự đồng ý của công ty CNX.

Nay công ty Cổ phần Vật liệu CNX khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L hoàn trả cho công ty tổng số tiền là 750.000.000 đồng. Trong đó: tiền đặt cọc là 360.000.000 đồng, tiền tạm ứng sửa chữa nhà xưởng là 30.000.000 đồng và tiền bồi thường tiền cọc là 360.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L phải trả số tiền trên một lần ngay khi bản án của tòa án có hiệu lực pháp luật. Sau khi ông Nguyễn Hữu V và Lâm Huệ L trả cho công ty CNX số tiền 750.000.000 đồng nêu trên thì công ty đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số công chứng 014455, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L cùng do ông Lê Kiến T làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/12/2015, ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L có cho công ty Cổ phần Vật liệu CNX thuê quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại các thửa 310, 303, 304, 311 tờ bản đồ số 71 (BĐĐC) và thửa đất số 502, 539,

540, 551 tờ bản đồ số 06 thuộc xã H, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L đứng tên chủ sở hữu. Hiện trạng: đất và kho xưởng (3000m²). Giá thuê hai năm đầu là 120.000.000 đồng/tháng. Sang năm thứ ba là 126.000.000 đồng/tháng. Mục đích thuê là sản xuất vật liệu xây dựng và hóa chất, phụ gia phục vụ cho sản xuất vật liệu xây dựng. Hợp đồng cho thuê được công chứng tại Văn phòng Công chứng BT, số công chứng 014455, quyền số 01 TP-CC-SCC-HĐGD ngày 29/12/2015.

Ngày 31/12/2015, ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L đã bàn giao khu đất và nhà xưởng cho công ty CNX, hai bên không có biên bản bàn giao nhà xưởng. Phía công ty đã cử bảo vệ là ông Nguyễn Đoàn Quốc Tuấn, ông Nguyễn Văn Vàng tiếp nhận và đưa máy tới kho xưởng để vận hành chạy thử máy. Theo yêu cầu của Tòa án, yêu cầu phía bị đơn cung cấp địa chỉ của ông Tuấn, ông Vàng, tuy nhiên đây là bảo vệ của phía công ty CNX nên phía nguyên đơn không thể cung cấp theo yêu cầu của Tòa án.

Ngày 09/01/2016 công ty CNX rút máy móc và bảo vệ khỏi khu nhà xưởng thuê. Lý do tại sao công ty CNX rút máy móc và bảo vệ khỏi khu nhà xưởng thuê thì phía nguyên đơn cũng không rõ. Và ngày này bên phía ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L tiếp nhận lại nhà xưởng.

Công ty CNX đã chuyển cho ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L 360.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền thỏa thuận ngoài hợp đồng công chứng cho thuê, đây là khoản tiền hỗ trợ của bên thuê đối với bên cho thuê và bên cho thuê cho bên thuê 01 tháng 15 ngày không tính tiền thuê (từ ngày 02/01/2016 đến ngày 15/02/2016) không tính tiền thuê. Đây không phải là tiền tạm ứng sửa chữa nhà xưởng như bên phía nguyên đơn trình bày.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng, đến thời hạn thanh toán tiền thuê nhà xưởng ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L đã nhiều lần liên hệ công ty CNX yêu cầu trả tiền thuê nhà xưởng nhưng công ty CNX không trả tiền thuê kho xưởng cho ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L theo quy định trong hợp đồng. Ngày 02/3/2016 ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 29/12/2015. Thông báo này đã được ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L gửi đến công ty CNX, Văn phòng Công chứng BT và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Phòng giao dịch PTH. Công ty CNX đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, từ ngày 15/02/2016 đến nay không thanh toán tiền thuê kho xưởng cho ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L theo Điều 3 của hợp đồng. Vì vậy căn cứ Điều 5 của hợp đồng thì ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng và không phải trả lại tiền đặt cọc.

Nay phía công ty Cổ phần Vật liệu CNX khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L hoàn trả cho công ty tổng số tiền là 750.000.000 đồng ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L không đồng ý vì phía công ty đã vi phạm hợp đồng và trình bày không trung thực sự việc.

Phía bị đơn đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà xưởng số công chứng 014455, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 480; Điều 489 Bộ luật dân sự;

- Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa Án có hiệu lực ngày 01/7/2009;

- Thông tư số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ tài chính - Bộ tư pháp hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần vật liệu CNX

- Hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất 310, 303,304,311 , tờ bản đồ số 71 (BĐĐC) và thửa đất số 502,539,540, 551 tờ bản đồ số 06, thuộc xã H huyện C, TP. Hồ Chí Minh. Số công chứng 014455, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT giữa Công ty Cổ phần vật liệu CNX và ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L.

- Không chấp nhận yêu cầu đòi lại số tiền 750.000.000 đồng (bao gồm tiền đặt cọc 360.000.000 đồng, tiền tạm ứng sửa chữa nhà xưởng 30.000.000 đồng và tiền bồi thường là 360.000.000 đồng)

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần vật liệu CNX phải chịu án phí là 34.000.000 đồng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí do Công ty Cổ phần vật liệu CNX đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0002467 ngày 15/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Công ty Cổ phần vật liệu CNX phải nộp thêm 17.000.000 đồng.

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

Ngày 01/02/2018 Tòa án nhân dân quận Tân phú nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú và đơn kháng cáo của nguyên đơn – Công ty cổ phần vật liệu CNX.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Vật liệu CNX trình bày :

Việc không thực hiện được hợp đồng do việc sản xuất vật liệu xây dựng và hóa chất phục vụ ngành xây dựng chỉ được thực hiện tại các khu công nghiệp, như vậy phía công ty cũng có một phần lỗi, đồng thời công ty cũng được phí bên cho thuê giao nhà xưởng để chuẩn bị sản xuất khoảng mười ngày, sau đó do không xin được giấy phép chúng tôi mới giao lại , tại phiên tòa phúc thẩm, công ty tự nguyện rút yêu cầu bồi thường đối với khoản phạt là 360.000.000 đ, tự nguyện chịu chi phí thuê trong thời gian nhận bàn giao mặt bằng là 30.000.000 đ, chỉ yêu cầu bên cho thuê hoàn trả lại 360.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Đại diện bị đơn trình bày, do bên thuê đã không thực hiện hợp đồng, không chịu trả tiền thuê nhà xưởng mặc dù bị đơn đã nhiều lần yêu cầu, việc xin giấy phép thuộc trách nhiệm của bên thuê do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm :

Về thủ tục tố tụng :

Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo kháng nghị :

Công ty cổ phần Vật liệu CNX đã có thiện chí thuê khu đất của bị đơn nhưng chính sách của nhà nước không cho phép đặt cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng tại địa điểm này. Đây là trường hợp vi phạm điều cấm của pháp luật vì thế hai bên có tiếp tục hợp đồng thuê nhà xưởng cũng không thực hiện được. Cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi không xem xét trước khi ký hợp đồng đặt cọc, dẫn đến trình trạng hợp đồng không thể thực hiện được nên giao dịch dân sự trên vô hiệu theo Điều 122,127,128 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 360.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền tạm ứng sửa chữa nhà xưởng. Tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện rút lại yêu cầu phạt hợp đồng 360.000.000 đ và tự nguyện chịu chi phí thuê trong khoảng 10 ngày là 30.000.000 đ do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu phạt hợp đồng của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện chịu phí thuê 30.000.000 đ. Buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 360.000.000 đ tiền cọc đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 18/01/2018, Tòa án nhân dân quận Tân Phú mở phiên tòa xét xử và tuyên theo bản án số 469/2017/DS-ST. Ngày 02/01/2018 Tòa án nhân dân quận Tân Phú nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú và đơn kháng cáo của nguyên đơn – Công ty cổ phần vật liệu CNX. Căn cứ Khoản 1 Điều 273, Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo và kháng nghị còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất giữa công ty Cổ phần Vật liệu CNX và ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L số 014455, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT và sự thừa nhận của các bên có cơ sở cho rằng có sự việc Công ty Cổ phần Vật liệu CNX thuê quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại các thửa 310, 303, 304, 311 tờ bản đồ số 71 (BĐĐC) và thửa đất số 502, 539, 540, 551 tờ bản đồ số 06 thuộc xã H, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hữu V và bà Lâm Huệ L đứng tên chủ sở hữu. Hiện trạng: đất và kho xưởng (3000m²). Giá thuê hai năm đầu là 120.000.000 đồng/tháng. Sang năm thứ ba là 126.000.000 đồng/tháng. ***Mục đích thuê là sản xuất vật liệu xây dựng và hóa chất, phụ gia phục vụ cho sản xuất vật liệu xây dựng.*** Bị đơn đã nhận 360.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền sửa chữa từ nguyên đơn.

Căn cứ vào Công văn số 2636/ĐKKD-TH về phúc đáp văn bản của Công ty cổ phần vật liệu CNX ngày 08/3/2016 có nội dung “Theo quy định tại Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 21/5/2011 của UBNDTP về duyệt quy hoạch phát triển xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 thì khi cấp mới hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đầu tư, không cho phép bố trí các cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng tại các địa điểm nằm ngoài khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố”. Như vậy có cơ sở cho rằng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất giữa công ty Cổ phần Vật liệu CNX và ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L số 014455, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT là giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ vào *Điều 137 Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”

Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú và kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên do tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu phạt cọc 360.000.000 đ, tự nguyện chịu chi phí cho khoảng thời gian nhận nhà xưởng khoảng 10 ngày là 30.000.000đ, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm cụ thể như sau :

- Tuyên hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất 310, 303, 304, 311, tờ bản đồ số 71 (BĐĐC) và thửa đất số 502,539,540, 551 tờ bản đồ số 06, thuộc xã H huyện C, TP. Hồ Chí Minh. Số công chứng 014455, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT giữa Công ty Cổ phần vật liệu CNX và ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu của Công ty cổ phần CNX đối với số tiền phạt cọc là 360.000.000 đ.

- Ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn - Công ty Cổ phần vật liệu CNX số tiền 360.000.000 đồng tiền đặt cọc (Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của công ty cổ phần CNX chịu chi phí thời gian nhận nhà xưởng là 30.000.000 đồng.

[3] Án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần vật liệu CNX phải chịu án phí đối với yêu cầu 360.000.000 đồng tiền phạt cọc là 18.000.000 đồng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí do Công ty Cổ phần vật liệu CNX đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0002467 ngày 15/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Công ty Cổ phần vật liệu CNX phải nộp thêm 1.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn 360.000.000 đồng, án phí là 18.000.000 đồng.

Án phí phúc thẩm : Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị số 02/QĐKNPT-DS ngày 31/01/2018 Của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Công ty cổ phần Vật liệu CNX. Sửa bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

1. Tuyên hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất 310, 303,304,311, tờ bản đồ số 71 (BĐĐC) và thửa đất số 502,539,540, 551 tờ bản đồ số 06, thuộc xã H huyện C, TP. Hồ Chí Minh. Số công chứng 014455, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2015 tại Văn phòng Công chứng BT giữa Công ty Cổ phần vật liệu CNX và ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu của Công ty cổ phần CNX đối với số tiền phạt cọc là 360.000.000 đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của công ty cổ phần CNX chịu chi phí thời gian nhận nhà xưởng là 30.000.000 đồng.

2. Ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn- Công ty Cổ phần vật liệu CNX số tiền 360.000.000 đồng tiền đặt cọc (Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày công ty Cổ phần vật liệu CNX có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng Ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

4. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần vật liệu CNX phải chịu án phí là 18.000.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do Công ty Cổ phần vật liệu CNX đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0002467 ngày 15/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Công ty Cổ phần vật liệu CNX phải nộp thêm 1.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Hữu V, bà Lâm Huệ L phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn 18.000.000 đ (Mười tám triệu đồng).

Án phí phúc thẩm : Công ty Cổ phần vật liệu CNX không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Công ty cổ phần vật liệu CNX 300.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0010617 ngày 01/2/2018.

5. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Dương Tuấn Vinh