TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 440/2020/DS-PT
Ngày : 25/11/2020
V/v: *Tranh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà : Bà Hoàng Thị Thu Lan
Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thu Hồng
Ông Nguyễn Quốc Thái

- Thư ký phiên toà : Bà Nguyễn Thanh Hà – Thư ký Toà án nhân nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội :
Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 25 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 365/2019/TLPT - DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án dân sự ra xét xử phúc thẩm số 419/2020/QĐXX-PT ngày 28 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 540/2020/QĐHPT-PT ngày 14/10/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 554/2020/QĐHPT-PT ngày 28/10/2020 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà B.T.H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 10 ngõ 24, phố T.K, quận T.X, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông N.H.H, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 60 T.H, phường T.L, quận Đ.Đ, thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền lại ngày 09/8/2018 tại Văn phòng Công chứng Vũ Tiến T, huyện C.M, thành phố Hà Nội)

Bị đơn: 1. Công ty TNHH T.T.T

Địa chỉ: Số 19 N.K.H, phường T.B, quận B.Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Q - Giám đốc; Sinh năm 1972.

2. Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại N.T

Địa chỉ: Thôn 7, xã P.C, huyện Q.O, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1968 - Giám đốc; Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần thứ 11 ngày 20/12/2019: Người đại diện theo theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1971- Giám đốc.

Người đại diện theo theo uỷ quyền của bị đơn: Ông N.V.Đ- sinh năm 1989; Địa chỉ: Đội 2, thôn Đồng Lệ, xã Hợp Đồng, huyện C.M, Hà Nội. (Giấy ủy quyền của Công ty TNHH T.T.Tngày 12/12/2018; Hợp đồng ủy quyền của CP Đầu tư xây dựng Thương mại N.T ngày 16/10/2018 tại Văn phòng Công chứng T.N.T, huyện C.M, thành phố Hà Nội)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần H.Tô tô;

Địa chỉ: Cụm công nghiệp L.X, xã K.C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo theo pháp luật: Ông N.A.Đ- Giám đốc.

Người đại diện theo theo ủy quyền: N.T.T.T– Trưởng phòng Hành chính Nhân sự (Giấy ủy quyền số 077/GUQ/HTF-2019 ngày 01/02/2019)

2. Ông N.D.T- sinh năm 1971

Địa chỉ: 241 X.T, phường D.V.H, quận C.G, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Bà B.T.H(nguyên đơn) và Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại N.T (bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/8/2018 và lời khai tại Tòa án nguyên đơn là bà B.T.H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2009 bà B.T.H có nhu cầu mua nhà đất ở Hà Nội, bà H đã liên hệ với ông N.D.T(Lúc đó là Kế toán của Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại N.T – Sau đây gọi tắt là Công ty N.T) và được ông Tdẫn đến thửa đất trong Cụm công nghiệp L.X, xã K.C, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội, ông Tnói đất của Công ty đang muốn bán, bà Hcó hỏi về tính pháp lý của thửa đất ông Tnói Công ty N.T được phép bán. Bà Hđã đồng ý mua diện tích 100m^2 đất giá 20.000.000đ/m^2, giữa bà Hvà ông Tđã thống nhất việc mua bán, bà H đã chuyển bằng tiền mặt cho ông Tlàm 3 lần:

Lần 1: Ngày 23/4/2011 bà Hgiao số tiền 877.000.000đ;

Lần 2: Ngày 28/4/2011 bà Hgiao số tiền 1.000.000.000đ;

Sau khi giao tiền 2 lần bà Hđã yêu cầu ông Tthực hiện việc giao dịch mua bán đất, ông Tkhông thực hiện và yêu cầu bà Htiếp tục nộp tiền nên ngày 13/6/2011 bà Hgiao tiếp cho ông Tsố tiền 500.000.000đ.

Tổng cộng 3 lần bà Hgiao tiền cho ông Tlà 2.377.000.000đ. Cả 3 lần giao tiền ông Tđều ghi phiếu thu và đóng dấu treo của Công ty N.T, có chữ ký của ông Thưởng.

Sau khi nhận phiếu thu tiền bà Hđều hỏi tại sao trên phiếu thu tiền lại ghi là trả tiền thuê đất hàng năm, trong khi hai bên đã thống nhất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Tnói việc ghi chỉ tạm thời và thuận tiện cho việc tách sổ sau này.Sau đó ông Tkhông thực hiện việc giao đất, cũng không ký hợp đồng mua bán đất.

Ngày 06/5/2012 ông Tgọi bà Hđến ký Hợp đồng thuê đất và quản lý sử dụng số 07/HĐ/Cụm CN L.X ngày 06/5/2012 giữa Công ty N.T và bà Hvới nội dung : Công ty N.T cho bà Hthuê 100m^2 đất với giá 1.950.000.000đ, thời hạn thuê từ ngày ký hợp đồng đến ngày 12/4/2058, hình thức trả tiền thuê các bên không thống nhất trong hợp đồng thống nhất bà Hđã chuyển tiền của 3 lần trước.

Lý do bà Hđồng ý ký hợp đồng thuê đất là do ông nói việc ký hợp đồng để công ty lo các thủ tục giấy tờ, khi xong thì sẽ huỷ hợp đồng này và ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất và sang tên sổ đỏ cũng như làm thủ tục pháp lý để bà Hxây dựng nhà.

Ngày 23/5/2012 ông Tđại diện Công ty N.T quyết toán với bà Hlà Công ty N.T còn nợ bà Hsố tiền 477.000.000đ.

Đầu năm 2013 Công ty N.T báo cho bà Hbiết về việc bàn giao đất phần đất bà Hthuê đúng với vị trí ông Tđã chỉ trước đó. Đồng thời, ông Tđề nghị bà Hcho công ty N.T thuê lại với giá 50.000.000đ/năm, bà Hđồng ý cho Công ty N.T thuê lại với thời hạn thuê 2 năm, hai bên có làm hợp đồng từ ngày 01/01/2013 đến hết 01/01/2015, sau này ông Tmang hợp đồng soạn sẵn cho bà Hký, hình thức thanh toán tiền thuê là 06 tháng thanh toán 1 lần vào ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán, nhưng Công ty N.T không thực hiện việc thanh toán tiền thuê. Bà Hyêu cầu ông Tthực hiện việc mua bán và trả tiền thuê đất, nhưng Công ty N.T không trả nên bà Hđã đến trực tiếp thửa đất Công ty N.T cho bà Hthuê và phát hiện Công ty N.T cho Công ty CP H.Tô tô (Sau đây gọi tắt là Công ty Hà Thành) thuê đất. Khi biết sự việc, ông Kiên giám đốc Công ty H.Tđã làm việc và trao đổi sau này Công ty H.Tsẽ thuê trực tiếp từ bà Hchứ không thuê từ công ty N.T nữa. Sau đó giữa bà Hvà công ty H.Tđã ký 02 hợp đồng thuê đất; Hợp đồng đầu tiên ký ngày 24/12/2014 thời hạn thuê 3 năm (2014 - 2017) mỗi năm 60.000.000đ, thanh toán 6 tháng thanh toán 1 lần mỗi lần 30.000.000đ, hợp đồng này bà Hnhận đủ số tiền thuê. Hợp đồng thứ 2 từ ngày 01/01/2018 đến hết

ngày 31/12/2020 về giá trị cũng như hình thức thanh toán giống như hợp đồng thứ nhất, bà Hmới nhận tiền thuê hết năm 2019.

Từ khi chuyển giao tiền đến khi cho thuê đất bà Hnhiều lần yêu cầu ông Tthực hiện việc mua bán đất như thoả thuận ban đầu, ông Tluôn tìm cách né tránh. Tháng 12/2017 ông Tgặp bà Hvà giao cho bà Hbản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Công ty TNHH T.T.T(sau đây gọi tắt là Công ty Thuận Thiên Thành), trên giấy chứng nhận có vẽ và ghi chữ bằng tay thể hiện vị trí đất của bà Hcùng với đó là Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/6/2009 giữa Công ty T.T.Tvới Công ty N.T.

Theo Giấy chứng nhận cấp cho Công ty T.T.Tthì Công ty T.T.Tđược nhà nước cho thuê diện tích 6.833m^2 đất tại Cụm công nghiệp L.X, mục đích là xây dựng nhà máy cơ khí và phân xưởng tĩnh điện, trả tiền thuê hàng năm, thời hạn thuê đến ngày 14/4/2058. Hợp đồng uỷ quyền giữa công ty T.T.Tvới công ty N.T có nội dung: Công ty N.T được liên doanh với bên thứ 3 cho thuê lại toàn bộ hoặc 1 phần diện tích nêu trên cùng với công trình xây dựng trên diện tích đất này.

Sau khi nhận được các văn bản trên bà Hthấy đất nhà nước giao cho công ty T.T.Tlà đất thuê trả tiền hàng năm, công ty T.T.Tkhông được quyền cho thuê lại và phải sử dụng đúng mục đích đã phê duyệt là xây dựng nhà máy cơ khí và phân xưởng tĩnh điện.Việc giao dịch giữa bà Hvới công ty N.T là mua đất chứ không phải thuê đất.

Nay bà Hđề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê đất và quản lý sử dụng số 07/HĐ/Cụm CN L.X ngày 06/5/2012 giữa Công ty N.T và bà H

- Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Công ty T.T.Tvà Công ty N.T phải liên đới trả lại cho bà Hsố tiền là 2.377.000.000đ.

- Hợp đồng vô hiệu do lỗi của Công ty N.T và Công ty T.T.Tnên buộc 02 Công ty phải bồi thường cho bà Hsố tiền lãi theo mức lãi suất 9%/01năm, thời gian từ ngày 23/4/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (19/7/2019) là = 1.746.025.000đồng.

Về tiền cho thuê đất:

Bà Hthừa nhận, sau khi nhận đất, từ năm 2013 đến năm 2014 bà cho Công ty N.T thuê với tổng số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), bà đã nhận đủ số tiền này. Sau đó từ năm 2015 đến năm 2020, bà cho Công ty H.Toto thuê và bà đã nhận đủ số tiền cho thuê từ năm 2015 đến hết năm 2019 là 300.000.000đ (giá thuê là 60.000.000đ/1 năm).

Về các chi phí xây dựng hạ tầng, tiền thuê đất, tiền thuế đất nộp cho Nhà nước nay Công ty N.T yêu cầu bà phải trả số tiền là 70.000.000đ, bà không chấp nhận vì thực chất là bà nhận chuyển nhượng đất chứ không thuê đất của Công ty N.T, do đó bà không chịu các chi phí này.

Bị đơn là Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại N.T và Công ty TNHH T.T.T(do ông N.V.Đđại diện theo ủy quyền) trình bày:

Công ty N.T cho bà Hthuê 100m^2 đất với giá 1.950.000.000đ tại Cụm Công nghiệp L.X, K.C, H.Đ số tiền này là tiền thanh toán công trình Công ty N.T đã xây trên phần đất này, còn tiền thuê đất thì bà Hphải thanh toán cho công ty vào tháng 10 hàng năm theo qui định của Sở Tài Chính. Sau khi bà Hký hợp đồng thuê đất với công ty N.T, bà Hđã cho công ty T$T thuê được 6 tháng (Chi tiết về công ty T$T cũng như nội dung thuê Công ty N.T không có thông tin cụ thể), khi cho công ty này thuê thì công ty đã tự phá bỏ nhà xưởng, lò hơi, sau đó bà Hnhờ ông Tlà kế toán kiêm thủ quĩ của công ty N.T cho thuê hộ nên ông Tđã cho công ty H.Tthuê, từ đó đến nay bà Hđã thu lợi từ việc cho thuê này.

Nay Công ty N.T và Công ty T.T.Tmong muốn hòa giải công ty sẽ nhận lại phần đất đã cho bà Hthuê và thanh toán cho bà Hsố tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), số tiền 477.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu đồng) là tiền bà Hđóng so với số tiền thuê trong hợp đồng số 07 thì ông Tbà Hvà Công ty N.T đã thỏa thuận 3 bên và ông Tđã trả cho bà Hsố tiền này cụ thể 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) tiền trả qua phiếu chi, 1 tấm phản trị giá 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), nếu bà Hkhông đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về số tiền 477.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu đồng) do ông Tnhận nợ bà Huê, nay Công ty N.T đồng ý nhận trách nhiệm về số tiền này khi thanh toán tiền thuê đất của bà Huê.

Về 1 tấm phản gỗ ông Tđã trả cho bà Hđược xác định trị giá 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), tuy nhiên do tin tưởng nên hai bên không lập giấy ghi nhận sự việc, nếu bà Hcố ý không thừa nhận, ông Tđề nghị xem xét, giải quyết ở 1 vụ án khác; đồng thời ông Tthừa nhận không có tài liệu về vấn đề này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông N.D.Ttrình bày:

Ông là thủ quĩ của Công ty N.T, ông thừa nhận đã đại diện cho Công ty N.T viết 3 phiếu thu tiền thuê đất của bà Hvới tổng giá trị là 2.377.000.000đ, số tiền này ông đã nộp về công ty N.T. Mục đích Công ty thu số tiền này là tiền thuê đất trả tiền hàng năm (theo đúng nội dung của phiếu thu) nội dung trong phiếu thu là như vậy nhưng thực chất là bà Hphải thanh toán tài sản trên đất theo hợp đồng số 07 trị giá các tài sản là 1.950.000.000đ, trước khi làm hợp đồng thuê thì ông và bà Hđã đối trừ chi phí thực tế và số tiền nộp vào cộng 50 triệu tiền "gia lộc" thì ông đã viết giấy nhận nợ với bà Hsố tiền 477.000.000đ (Ông thay mặt công ty N.T viết giấy nhận nợ).

Ngày 01/10/2012 Công ty N.T đã trả cho bà Hsố tiền 28.000.000đ theo phiếu chi có chữ ký của bà Huê.

Ngày 29/5/2015 bà Hcho người đến Công ty N.T tại Cụm công nghiệp L.X lấy 1 bộ phản gỗ có cả chân trị giá 350.000.000đ (hai bên không viết giấy tờ giao nhận).

Ngày 23/5/2017 bà Htính lãi khoản tiền 477.000.000đ từ ngày 23/9/2012 đến 23/5/2017 tổng số tiền ông phải trả cho bà Hlà 600.737.000đ (trong đó đã trừ số tiền bộ phản gỗ là 350.000.000đ) còn tiền mặt chưa trừ. Bản gốc giấy ghi lãi này bà Hgiữ. Với bảng tính này ông chỉ đồng ý số tiền 350.000.000đ tương đương 1 tấm phản gỗ, còn lại bà Htính lãi không đúng nên ông không chấp nhận.

Nay ông đề nghị số tiền 99.000.000đ ông sẽ thay mặt công ty N.T trả cho bà Huê, vì ông là người viết và ký vào giấy nhận nợ với bà Huê, việc này đã được thỏa thuận giữa các bên bà Hđồng ý. Còn số tiền 1.950.000.000đ là tiền tài sản gắn liền với đất như đại diện công ty N.T trình bày, các khoản khác Công ty N.T yêu cầu bà Hphải thanh toán ông hoàn toàn nhất trí không có ý kiến gì.

Khi ông làm việc với bà Hthì ông thay mặt Công ty N.T chứ không phải làm việc với tư cách là cá nhân ông.

- *Công ty CP H.Tô tô (do người đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Năm 2014 Công ty H.Tcó thuê phần đất hiện bà Hđang tranh chấp với Công ty N.T và Công ty Thuận Thiên Thành, khi thuê thì trên phần đất này không có tài sản gì, sau khi tiếp nhận thuê thì công ty đã cải tạo cụ thể: Tôn nền cao khoảng 0,5m, lắp cửa cuốn, cửa sắt, lợp mái tôn, đèn chiếu sáng camera, trên diện tích 100m^2 chiều rộng 5m, chiều dài 20m. Toàn bộ tài sản trên phần đất thuê của bà Hlà của Công ty Hà Thành, còn Công ty N.T cũng như Công ty T.T.Thay bà Hkhông có tài sản gì.

Công ty đã trực tiếp ký hợp đồng thuê đất của bà Huê, Hợp đồng thứ nhất có thời hạn từ năm 2014 đến 2017 (đã thanh toán xong tiền thuê). Hợp đồng thứ hai có thời hạn đến hết năm 2020, Công ty đã trả tiền thuê cho bà Hhết năm 2019.

Công ty H.Tđề nghị được tiếp tục thuê phần đất này, trường hợp Công ty N.T nhận lại phần đất này Công ty đề nghị được ưu tiên thuê tiếp, trường hợp hai bên không thực hiện được việc cho thuê tiếp thì sẽ tự thỏa thuận việc thanh toán các công trình trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà B.T.H về tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê đất và quản lý sử dụng số 07/HĐ Cụm CN L.X ngày 06/5/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T với bà B.T.H.

2. Tuyên hủy Hợp đồng thuê đất và quản lý sử dụng số 07/HĐ Cụm CN L.X ngày 06/5/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T với bà B.T.H.

2. Bà B.T.H phải trả cho Công ty N.T diện tích đất 100m^2 có chiều rộng 5m, chiều dài 20m tại Cụm CN L.X, xã K.C, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội và các tài sản trên đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T quản lý, sử dụng.

3. Buộc Công ty cổ phần xây dựng N.T phải trả cho bà B.T.H tổng số tiền 2.129.000.000đ (Hai tỷ một trăm hai mươi chín triệu đồng).

4. Ghi nhận thỏa thuận giữa Công ty N.T và Công ty H.TOto về việc Công ty H.Tô tô được tiếp tục thuê diện tích đất 100m^2 tại Cụm Công nghiệp L.X, xã K.C, huyện H.Đ, TP. Hà Nội theo nội dung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2017 giữa bà B.T.H và Công ty CP H.Tô tô.

5. Ghi nhận Công ty Cp H.Tôtô đã trả tiền thuê diện tích đất nêu trên đến hết ngày 31/12/2019, Công ty H.Tôtô có trách nhiệm trả tiền thuê đất năm 2020 theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2017 nêu trên.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà B.T.H về buộc Công ty N.T và Công ty T.T.Tphải bồi thường thiệt hại 1.746.025.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi sáu triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/8/2019 bà B.T.H(nguyên đơn) và Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại N.T (bị đơn) đã kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B.T.H rút 1 phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền là 1.746.025.000đồng. Bà Hyêu cầu bị đơn phải hoàn trả bà toàn bộ số tiền là 2.377.000.000đồng, bà Hkhông đồng ý trả cho Công ty N.T số tiền 70.000.000đ (tiền thuê đất) do Công ty N.T đã nộp đối với diện tích 100m^2 đất bà Hthuê của bị đơn.

Người đại diện của bị đơn khai số tiền 1.950.000.000đ ghi trong hợp đồng thuê đất là tiền bà Hthanh toán tiền đầu tư san lấp mặt bằng, đóng góp xây dựng hạ tầng và đền bù giải phóng mặt bằng đối với diện tích 100m^2 đất cho bà Hthuê, nhưng khi bà Hcho Công ty H.Tthuê lại diện tích đất này thì công trình trên diện tích đất này đã bị dỡ bỏ, nên bị đơn không đồng ý thanh toán cho bà

Hsố tiền trên. Công ty N.T đã phải thanh toán tiền chi phí xây dựng hạ tầng, tiền thuê đất cho Nhà nước đối với diện tích 100m^2 đất cho bà Hthuê số tiền là 70.000.000đ. Nay bị đơn mong muốn được hòa giải theo hướng: Công ty N.T sẽ nhận lại phần đất đã cho bà Hthuê và thanh toán cho bà Hsố tiền 1.500.000.000đ trong thời hạn 03 tháng.

Các đương sự thống nhất xác định tiền thuê đất đối với 100m^2 đất bà Hphải nộp là 38.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên toà Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đã đề nghị Hội đồng xét xử :

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn: Công ty N.T có trách nhiệm trả lại cho bà Ht số tiền 2.377.000.000đồng. Không giải quyết đối với khoản tiền thu lợi về việc cho thuê đất 400.000.000đồng và hợp đồng thuê đất giữa bà Hvới Công ty H.Tô tô do các đương sự không có đơn yêu cầu.
- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa hai bên, bà Htrả cho Công ty N.T 38 triệu đồng tiền thuê đất.
- Giành quyền khởi kiện đòi tiền lắp đặt điện, công bảo vệ bằng vụ án khác cho đương sự khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1.Về nguồn gốc diện tích đất bà B.T.H thuê của Công ty CP đầu tư Xây dựng Thương mại N.T như sau:

- Ngày 14/4/2008 Công ty T.T.Tđược nhà nước cho thuê 6.833m^2 đất tại cụm công nghiệp L.X, xã K.C, huyện H.Đ thành phố Hà Nội. Mục đích sử dụng: Xây nhà máy cơ khí và phân xưởng tĩnh điện. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 14/4/2058. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nôi cấp cho Công ty T.T.Tngày 08/10/2010 (được cấp đổi từ GCN số AN 361322 do Sở TN và MT tỉnh Hà Tây ngày 21/7/2008).

- Ngày 18/6/2009 Công ty T.T.Tủy quyền cho Công ty N.T. Nội dung ủy quyền: Công ty N.T được quản lý sử dụng 6,833m^2 đất tại Cụm công nghiệp

L.X theo nội dung hợp đồng thuê đất. Được liên doanh với bên thứ 3, cho thuê lại 1 phần hoặc toàn bộ diện tích đất nêu trên cùng với công trình xây dựng trên diện tích đất này. Thời hạn ủy quyền đến hết ngày 13/4/2058.

Bà Hcho rằng thực chất là bà nhận chuyển nhượng diện tích 100m^2 đất, không phải thuê đất như phía Công ty N.T trình bày, tuy nhiên tất cả phiếu thu tiền, hợp đồng cho thuê đất đều thể hiện Công ty N.T đã cho bà Hthuê diện tích đất 100m^2 của Công ty nhận ủy quyền của Công ty T.T.Ttại Cụm công nghiệp L.X, K.C, H.Đ, Hà Nội. Do đó không có căn cứ chấp nhận lời khai trên của bà Huê.

2. Về Hợp đồng thuê đất và quản lý sử dụng số 07/HĐ Cụm CN L.X ngày 06/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T và bà B.T.H :

- Hợp đồng có nội dung:

Công ty N.T cho bà Hthuê diện tích 100m^2 đất (có chiều rộng 5m, chiều dài 20m) trong tổng diện tích 6.833m^2 đất Công ty T.T.Tđược nhà nước cho thuê thời hạn đến ngày 14/4/2058.

Mục đích thuê: Kinh doanh theo quyết định cấp có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với qui hoạch tổng thể của dự án.

Thời hạn thuê: Từ ngày 06/5/2012 đến ngày 12/4/2058.

Giá thuê đất theo quyết định số 954/QĐ-TC ngày 04/7/2008 của Sở Tài Chính theo đơn giá của Công ty T.T.Tvà nộp vào ngân sách nhà nước hàng năm vào trước ngày 01/10 hàng năm.

Thanh toán tiền đầu tư san lấp mặt bằng, đóng góp xây dựng hạ tầng và đền bù giải phóng mặt bằng là 19.500.000đ/m^2 x 100m^2 = 1.950.000.000đ.

Thanh toán tiền xây dựng nhà xưởng văn phòng (Số tiền xây bên B thanh toán trực tiếp cho nhà thầu thi công xây dưng khi nghiệm thu bàn giao).

- Xét thấy, diện tích 100m^2 đất Công ty N.T cho bà Hthuê là 1 phần trong tổng diện tích 6.833m^2 đất nhà nước cho Công ty T.T.Tthuê thời hạn 50 năm từ 14/4/2008 đến ngày 14/4/2058. Theo qui định tại Điểm d Khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 thì quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê có quyền cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng. Tuy nhiên, tại thời điểm Công ty N.T cho bà Hthuê thì trên đất không có kết cấu hạ tầng, nên việc Công ty N.T cho bà Hthuê lại đất là không đúng qui định tại Điều 111 Luật Đất đai năm 2003, do đó yêu cầu của bà Hvề tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê đất và quản lý sử dụng số 07/HĐ Cụm CN L.X ngày 06/5/2012 giữa Công ty N.T và bà Hlà có căn cứ chấp nhận.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Về yêu cầu thanh toán số tiền 2.377.000.000đồng của nguyên đơn: Công ty T.T.Tđã ủy quyền Công ty N.T được thuê toàn bộ diện tích 6.833m^2 đất tại Cụm công nghiệp L.X, xã K.C, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng ủy quyền thể hiện Công ty N.T có quyền cho thuê lại; đồng thời Công ty N.T trực tiếp ký hợp đồng và nhận tiền cho thuê đất của bà Huê, do đó Công ty N.T là bên trực tiếp vi phạm Luật Đất đai năm 2003, nên Công ty N.T phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với bà Hkhi giải quyết hợp đồng vô hiệu. Phía Công ty N.T cũng tự nguyện nhận trách nhiệm trả cho bà H01 khoản tiền để nhận lại diện tích đất đã cho thuê. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N.T phải trả lại bà H số tiền đã thu của về việc cho thuê đất, đồng thời bà Hphải trả lại diện tích đất đã thuê cho công ty N.T là có căn cứ pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thừa nhận trong các ngày 23/4/2011, 28/4/2011 và ngày 13/6/2011, bà Hđã nộp cho Công ty N.T tổng số tiền 2.377.000.000đ. Ngày 06/5/2012, hai bên đã ký Hợp đồng thuê đất số 07 với giá trị hợp đồng là 1.950.000.000đ, số tiền chênh lệch được hai bên xác nhận qua giấy nhận nợ ngày 23/5/2012 của ông N.D.Tlà 477.000.000đ. Công ty N.T xác nhận số tiền cho thuê diện tích 100m^2 đất là 1.950.000.000đ, số tiền Công ty N.T còn nợ lại bà Htừ việc cho thuê đất là 477.000.000đ. Do đó, Công ty N.T phải hoàn trả khoản tiền đã nhận của bà H1.950.000.000đ và khoản tiền 477.000.000đ Công ty nhận trách nhiệm trả nợ thay cho ông Thưởng. Ngày 01/10/2012 Công ty N.T đã trả cho bà Hsố tiền 28.000.000đ theo phiếu chi có chữ ký của bà Huê.

- Trong hợp đồng thuê đất giữa Công ty N.T ghi rõ bà Hphải trả tiền thuê đất theo quyết định định số 954/QĐ-TC ngày 04/7/2008 của Sở Tài Chính theo đơn giá của công ty TNHH T.T.Tvà nộp vào ngân sách nhà nước hàng năm vào trước ngày 01/10 hàng năm, nhưng bà Hchưa nộp, Công ty N.T đã nộp toàn bộ tiền thuê đất theo quy định cho Nhà nước. Công ty N.T yêu cầu bà Hthanh toán trả cho Công ty chi phí làm trạm điện, bảo vệ, . .tiền thuê đất nộp cho Nhà nước đối với diện tích 100m^2 bà Hthuê số tiền là 70.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất xác định tiền thuê đất đối với diện tích đất bà Hthuê là 38.000.000đ. Do đó, chấp nhận yêu cầu của Công ty N.T được đối trừ số tiền này khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Về số tiền bà Hcho thuê diện tích 100m^2đất: Từ năm 2013 đến 31/12/2019, bà Hđã nhận tổng số tiền thuê đất là 400.000.000đ, trong đó nhận của Công ty N.T là 100.000.000đ và nhận của Công ty H.Tlà 300.000.000đ. Do Hợp đồng thuê đất giữa Công ty N.T và bà Hvô hiệu nên bà Hphải hoàn trả Công ty N.T số tiền thuê đất đã nhận là 100.000.000đ.

* Như vậy, số tiền Công ty N.T phải trả lại bà Hnhư sau:

1.950.000.000đ + 477.000.000đ (giấy nhận nợ ngày 23/5/2012 của Công ty N.T) – 28.000.000đ (Công ty N.T trả bà Htheo phiếu chi ngày 01/10/2012) - 38.000.000đ (tiền thuê đất nộp cho Nhà nước) – 100.000.000đ (Công ty N.T trả tiền thuê đất cho bà Huê) = 2.261.000.000đ *(Hai tỷ, hai trăm sáu mươi mốt triệu đồng).*

3.2.Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Huê: Các bên đương sự đều có lỗi ngang nhau, bà H không chứng minh được thiệt hại thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hkhông yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại từ việc tuyên hợp đồng vô hiệu, do đó ghi nhận tự nguyện trên của bà Huê.

4. Đối với yêu cầu của Công ty CP H.Tô tô đề nghị được tiếp tục thuê diện tích 100m^{2}đất nói trên.

Công ty H.Tthuê 100m^2 đất của bà Hvới thời hạn đến hết năm 2020, đã thanh toán tiền thuê đất cho bà Hhết năm 2019. Sau khi thuê đất, Công ty H.Tđã sửa chữa, cải tạo và trang bị 1 số tài sản, theo biên bản định giá gồm: Tôn nền, mái tôn, cổng sắt, cửa cuốn,Camera, mô tô, 8 bóng đèn. Tổng giá trị tài sản là 119.950.000đ.

Hợp đồng thuê đất ngày 06/5/2012 giữa bà Hvà Công ty N.T bị vô hiệu, dẫn đến Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Hvà Công ty H.Tcũng vô hiệu và diện tích 100m^2 đất nói trên được trả lại cho Công ty N.T. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty N.T đồng ý cho Công ty H.Ttiếp tục thuê diện tích đất nói trên cho đến hết hạn hợp đồng đã ký kết với bà Hlà ngày 31/12/2020, đồng thời hai bên sẽ có bàn bạc, thỏa thuận việc thuê tiếp và Công ty N.T ưu tiên cho Công ty CP H.Tô tô thuê khi hết hạn hợp đồng. Bản án sơ thẩm đã ghi nhận thỏa thuận trên của các đương sự là có căn cứ. Nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên án sơ thẩm.

Công ty H.Tđã thanh toán tiền thuê đất cho bà Htừ năm 2014 đến hết năm 2019 với tổng số tiền là 300.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ, thành phố Hà Nội

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Về án phí sơ thẩm : Công ty N.T phải chịu 77.220.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Htiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp

- Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 122, 127, 128, 426, 703, 713 và 714 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điểm d Khoản 1 Điều 111 Luật đất đai năm 2003

- Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.T.H

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất và quản lý sử dụng số 07/HĐ Cụm CN L.X ngày 06/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T và bà B.T.H vô hiệu.

- Buộc bà B.T.H phải trả diện tích 100m^2 đất có chiều rộng 5m, chiều dài 20m tại Cụm công nghiệp L.X, xã K.C, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội và các tài sản trên đất cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T quản lý, sử dụng.

- Buộc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T phải trả cho bà B.T.H tổng số tiền 2.261.000.000đồng *(Hai tỷ, hai trăm sáu mươi mốt triệu đồng).*

2. Ghi nhận thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T và Công ty CP H.Tô tô về việc Công ty CP H.Tô tô được tiếp tục thuê diện tích 100m^2 đất tại Cụm công nghiệp L.X, xã K.C, huyện H.Đ, TP. Hà Nội đến hết năm 2020.

- Xác nhận Công ty CP H.Tô tô đã trả tiền thuê diện tích đất nêu trên cho bà Hđến hết ngày 31/12/2019.

- Không giải quyết đối với khoản tiền thuê đất bà Hđã nhận của Công ty CP H.Tô tô là 300.000.000đồng theo Hợp đồng thuê đất đã ký kết giữa bà Hvới Công ty CP H.Tô tô do các đương sự không có đơn yêu cầu.

3. Ghi nhận tự nguyện của bà B.T.H không yêu cầu Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại N.T và Công ty TNHH T.T.Tphải bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng vô hiệu.

4. Về án phí:

- Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương Mại N.T phải chịu 77.220.000đồng *(Bảy mươi bẩy triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả bà B.T.H tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* và tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0008285 ngày 16/8/2018 và Biên lai thu tiền số 0009079 ngày 02/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương Mại N.T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0009101 ngày 12/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận :
- *VKSND TP.Hà Nội;*
- *TAND huyện H.Đ;*
- *Chi cục THADS huyện H D;*
- *Các đương sự*
- *Lưu HS, VP.*

Hoàng Thị Thu Lan