

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **334** /2023/ DS-PT

Ngày 22/9/2023

V/v: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê
nhà kho và tháo dỡ các công trình xây
dựng trên đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Phương;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân;

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình - Thư ký;

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Bà Lê Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2023 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 199/2023/DSPT ngày 10/7/2023 về việc “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1969, địa chỉ: 3 đường D, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Thanh V (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: B đường H, TT Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc D - Giám đốc (Có mặt). Địa chỉ: I đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị T1 - Luật sư Văn phòng L - Đoàn Luật sư Đ, địa chỉ: A đường A, TP B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

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

- Công ty Cổ phần S: Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H (Có mặt).
Địa chỉ: E đường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk;

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2): Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Địa chỉ: 1 đường L, TP B, tỉnh Đắk Lắk

- Ngân hàng N1; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T2 (Vắng mặt).
Địa chỉ: 4 đường Q, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

- Công ty Cổ phần D1 (Nay là Công ty D1). Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình V1 (Vắng mặt). Địa chỉ: Tầng B, tòa nhà E đường V, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:***

Nguyên đơn là người mua trúng đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần S (sau đây gọi tắt là Công ty S), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CQ560283 ngày 17/05/2019, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8 (cũ Độc lập), diện tích: 1.120 m², tọa lạc tại phường T, TP B.

Ngày 05/03/2019 nguyên đơn nhận đất và tài sản nói trên thì một phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có diện tích 468 m² (15,6m ngang x 30m dài) Công ty S đang cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N (sau đây gọi tắt là Công ty N) thuê 20 năm tính từ ngày 01/7/2004. Nguyên đơn vẫn đồng ý cho Công ty N tiếp tục thuê nhưng sau đó Công ty N lại không thanh toán tiền thuê từ đó cho đến nay, mặc dù đã nhiều lần yêu cầu.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/06/2004 và phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho số 01/2017/PL/HĐKT ký ngày 16/11/2017 giữa Công ty N và Công ty S.

2. Buộc bị đơn trả lại diện tích đất 485,5 m² và tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất nêu trên.

**** Trong quá trình tố tụng, bị đơn trình bày:***

Ngày 16/6/2004 Công ty S ký hợp đồng, cho Công ty N thuê diện tích đất, có nhà kho diện tích 1.114m² trong 20 năm, từ ngày 01/7/2004 đến 01/7/2024.

Quá trình cho thuê diện tích đất, có nhà kho nói trên, Công ty S có thể chấp tài sản cho thuê để vay vốn các ngân hàng, không trả được nợ, bị xử lý, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đã cho thuê này. Tuy nhiên, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2017/QĐST-KDTM ngày 11/7/2017 và Điều 6 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2019/HĐMB ngày 20/01/2019 thì Công ty N vẫn có quyền thuê nhà kho cho đến ngày 01/7/2024.

Ông Lê Minh T là người mua trúng đấu giá nhưng chưa một lần nào làm việc, thỏa thuận thống nhất với Công ty N về việc thuê tài sản. Nhưng ông T yêu cầu Công ty N phải trả tiền thuê đất cho ông T kể từ ngày trúng đấu giá 30/01/2019 là 10 tháng với số tiền thuê hợp đồng cũ 10.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 100.000.000 đồng, là không đúng. Trong khi công văn số 03/CV- ĐK ngày 20/3/2019 của Công ty S gửi Công ty N thì tiền thuê nhà kho Công ty S lại tính đến ngày 05/3/2019. Mặc dù, Công ty N vẫn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà kho cho Công ty S theo như thỏa thuận trong hợp đồng cụ thể đã chuyển tiền thuê nhà kho cho Công ty S vào ngày 28/01/2019 và ngày 03/10/2019 tổng số tiền là: 133.413.210 đồng + 88.942.080 đồng = 221.826.240 đồng, nhưng Công ty S không nhận tiền mà chuyển trả lại cho Công ty N theo ủy nhiệm chi ngày 23/4/2019 và ngày 17/10/2019. Như vậy, việc trả tiền thuê nhà kho và số tiền thuê nhà kho giữa Công ty S và ông T chưa rõ ràng, nên Công ty N không có cơ sở trả tiền thuê nhà kho cho ông T, do đó không phải lỗi của Công ty N.

Mặt khác, đối với ông Lê Minh T kể từ sau khi ông T mua trúng đấu giá tài sản thì chỉ gửi T3 báo đề ngày 20/9/2019 và T3 báo ngày 16/10/2019 cùng nội dung: Đề nghị Công ty N tính toán đưa ra số tiền bồi thường Hợp đồng, hỗ trợ di dời và

yêu cầu Công ty N trả tiền thuê nhà. Ngày 17/10/2019 Công ty N đã có T3 báo “Yêu cầu ông T làm việc với Công ty S xác định chính xác thời gian trả tiền thuê và số tiền thuê nhà kho”, nhưng Công ty S và ông T chưa có văn bản phản hồi nào.

Công ty S không gửi văn bản cũng như làm việc trực tiếp với Công ty N về chuyển giao quyền sở hữu, do đó ông T không biết chủ sở hữu đối với thửa đất đang thuê để thực hiện việc thanh toán tiền thuê theo hợp đồng. Đồng thời ông T có gửi 02 thư báo cho Công ty N và Công ty N vẫn có văn bản trả lời cho ông T biết phải ngồi lại đàm phán làm việc lại đối với hợp đồng thuê kho nhưng ông T không đồng ý. Bản chất vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê kho, chứ Công ty N không chiếm dụng đối với phần đất của ông T. Công ty N vẫn thực hiện trả tiền thuê theo đúng quy định cho Công ty S. Nguyên vọng của Công ty N vẫn tiếp tục thực hiện thuê kho và thanh toán tiền theo đúng quy định. Công ty N không vi phạm hợp đồng như ông T cũng như Công ty S trình bày.

Ngày 19/11/2019 ông Lê Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê nhà kho, phụ lục hợp đồng và buộc Công ty N trả đất, tháo dỡ công trình trên đất là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và ngân hàng.

**** Trong quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án trình bày:***

- Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 - Chi nhánh Đ1 (Sau đây gọi tắt là S2) trình bày :

Công ty S vay tiền S2, không trả được nên đã chuyển nhượng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 43430 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 13/10/2008, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, diện tích đất 1.720,5 m² tọa lạc tại A N, phường T, TP B cho S2. Ngày 06/10/2015 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã tiến hành đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho S2. Hiện tại quyền sử dụng đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ngân hàng. Một phần diện tích đất 393,1m² trong Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/06/2004 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho số 01/2017/PL/HĐKT ký ngày 16/11/2017 giữa Công ty N và Công ty S nằm trong diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 43430 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 13/10/2008 đã đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho S2 nói trên.

Như trường hợp của ông Lê Minh T, Công ty N cũng không trả tiền thuê nhà kho cho S2 từ ngày 06/10/2015 cho đến nay. Do vậy, S2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/6/2004 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho số 01/2017/PL/HĐKT ký ngày 16/11/2017 giữa Công ty TNHH N và Công ty S.

2. Buộc Công ty N trả lại phần diện tích đất 393,1m² và tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất này. Vì diện tích đất 393,1m² thuộc thửa đất nằm trong diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 43430 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 13/10/2008, đã đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho S2 ngày 06/10/2015.

- Đại diện ủy quyền Công ty S trình bày:

Thống nhất như phần trình bày của nguyên đơn và S2 và phần trình bày của bị đơn về việc ký hợp đồng cho thuê kho ngày 16/06/2004, phụ lục hợp đồng cho thuê kho ngày 16/11/2017. Công ty S đã rất nhiều lần thông báo cho Công ty N hợp đồng thuê nhà kho trước thời hạn, thay đổi các chủ sử dụng mới là ông Lê Minh T, S2 đề Công ty N thương lượng, thỏa thuận trả tiền thuê kho cho các chủ mới này. Tuy nhiên, quá hạn thanh toán nhiều ngày mà Công ty N lại không thanh toán tiền thuê cho các chủ sử dụng đất mới.

Do đó, Công ty S hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Lê Minh T và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án - S2

- Đại diện theo ủy quyền Công ty D1 trình bày:

Việc bán đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672908 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 23/10/1998, thay đổi ngày 03/02/2015 cho ông Lê Minh T đúng theo quy định của pháp luật, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh T vào ngày 17/05/2019.

Việc thỏa thuận, thương lượng cho Công ty N thuê tiếp làm nhà kho hay không thuộc thẩm quyền của ông Lê Minh T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng N1 (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng N1) trình bày:

Ngày 18/10/2006 Công ty S vay tiền, có thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672908 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 23/10/1998. Do không trả nợ được, ngày 30/01/2019 Ngân hàng Nông nghiệp được sự ủy quyền của Công ty Q của các tổ chức tín dụng đã phối hợp với Công ty D1 để bán đấu giá tài sản thế chấp, ông Lê Minh T là người mua trúng đấu giá tài sản.

Trong quá trình bán đấu giá, Ngân hàng Nông nghiệp mới được biết một phần diện tích đất nói trên Công ty N đã thuê của Công ty S làm nhà kho. Vì vậy việc ông Lê Minh T khởi kiện Công ty N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của TAND TP Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 422, Điều 428, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 712 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S1.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/6/2004 và phụ lục hợp đồng thuê nhà kho số 01/2017/PL/HĐKT ngày 16/11/2017 giữa Công ty cổ phần S với Công ty trách nhiệm hữu hạn N.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn N trả lại cho ông Lê Minh T phần đất có diện tích 485,5m² (216,3m²+215,9 m²+53,3m²) thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8 (cũ Độc lập), tại phường T, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 560283 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 17/5/2019 cho ông Lê Minh T.

Buộc công ty Trách nhiệm hữu hạn N trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 phần đất có diện tích 393,1m² (209,1 + 184) thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26, tại phường T, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 434830 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 13/10/2008. (Theo kết quả đo vẽ của công ty TNHH Đ2)

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích 878,6m². Có kết cấu chính móng khung trụ bê tông cốt thép, kết hợp trụ tròn, tường xây gạch trát vữa xi măng, sơn nước, phía trên gắn khung sắt và kính lấy sáng, nền bê tông đá (1x2) cm và gạch ceramic(40x40) cm, vì kèo và xà gỗ hộp, mái lợp tole, cửa đi sắt cuốn, gồm các phần có diện tích: Thứ nhất: Phần diện tích 53,3m² nền gạch ceramic (50x50) cm, trần thạch cao loại thả, Phòng kinh doanh: vách và cửa đi nhôm, kính dạng lùa có kích thước (3x3,8)m, cửa đi và ô sáng gỗ, kính có kích thước (2,15x0,7)m và (1,6x1,1)m; Phòng giám đốc vách và cửa đi nhôm và kính dạng lùa có kích thước (3x2,6)m, cửa đi và ô sáng gỗ kính có kích thước (2,15x0,7)m và (1,6x1,1)m; Phòng kế toán dịch vụ tương tự phòng kinh doanh; gác lửng phần tường xây gạch dày 10cm, sơn bả matit có kích thước (14,81x4,3)m và (3,6x4,3), sàn gỗ ván có kích thước (14,81x3,6)m, vách và cửa đi khung sắt kính có kích thước (2,7x3)m (02 bộ). Thứ hai phần diện tích 209,1m² và 216,3m² nền gạch ceramic (40x40)cm. Thứ ba phần diện tích 399,9m² diện tích nền gạch ceramic (40x40)cm, 206m² và phần còn lại nền bê tông đá (1x2)cm.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm nói trên còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 31/5/2023 bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của S2, vì cho rằng: Công ty N không vi phạm hợp đồng thuê nhà kho, việc thuê nhà kho chỉ ký với Công ty S, Công ty N không có ký hợp đồng gì, không có nghĩa vụ gì với ông Lê Minh T và S2 ...

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Theo Đơn xin xét xử vắng mặt, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai, lời trình bày như tại cấp sơ thẩm đã khai, đã trình bày, không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào mới, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên các lời khai, quan điểm tranh luận như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án có mặt tại phiên tòa giữ nguyên các lời khai tại cấp sơ thẩm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án đã thu thập được tại cấp sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ này đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của TAND TP Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Các đương sự Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn và quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, thấy rằng :

Công ty S có 02 quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do UBND tỉnh Đ cấp, số M672908 cấp ngày 23/10/1998, số AH 434830 cấp ngày 13/10/2008. Thực hiện quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Công ty S có quyền cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các quyền khác của người sử dụng đất. Do vậy, Công ty S cho Công ty N thuê một phần diện tích đất và tài sản trên đất nằm trong diện tích đất của 02 quyền sử dụng đất nói trên, theo Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/06/2004 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/11/2017 là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự.

Cũng theo quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003, trong quá trình cho Công ty N thuê quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo các hợp đồng thuê nhà kho nói trên, Công ty S đồng thời có quyền khác của người sử dụng đất, đó là quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất để vay vốn ngân hàng, quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất nói trên cho người khác theo quy định tại Điều 712 Bộ luật dân sự năm 2005, có quyền đơn phương chấm dứt hợp

đồng cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015...

Trong quá trình sử dụng đất, bằng các thủ tục tổ tụng dân sự và hành chính đã có hiệu lực pháp luật, 02 quyền sử dụng đất nói trên của Công ty S đã chuyển quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng đất khác, cho S2 vào ngày 06/10/2015, cho ông Lê Minh T vào ngày 30/01/2019 (cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 17/5/2019). Do vậy, S2 và ông Lê Minh T là chủ sử dụng đất hợp pháp, được pháp luật bảo hộ kể từ thời điểm đăng ký biến động, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, S2 và ông Lê Minh T cũng có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất về diện tích đất, tài sản trên đất sau đã nhận chuyển quyền sử dụng đất từ Công ty S, kể từ thời điểm đăng ký biến động, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong các quyền đó, có quyền khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định tại khoản 6 Luật Đất đai năm 2003, khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Cho rằng Công ty N đã không trả tiền thuê, vi phạm hợp đồng thuê, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, căn cứ quy định pháp luật nêu trên, ông Lê Minh T và S2 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/06/2004 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/11/2017 giữa Công ty N và Công ty S, buộc Công ty N trả lại diện tích đất đã thuê và tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất đã thuê là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty N xác nhận rằng Công ty N không trả tiền thuê cho ông Lê Minh T và S2 vì lý do không ký hợp đồng thuê kho với ông Lê Minh T và S2, chỉ ký hợp đồng với Công ty S, nên đã chuyển tiền thuê kho cho Công ty S. Tuy nhiên Công ty S đã xác định rằng: Đã thông báo về việc thay đổi chủ sử dụng đất mới, yêu cầu Công ty N thương lượng lại hợp đồng thuê kho, giá thuê kho, trả tiền thuê kho... cho chủ sử dụng đất mới là ông Lê Minh T và S2 nhưng Công ty N không thực hiện yêu cầu này. Như vậy, có căn cứ và cơ sở xác định rằng, cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Công ty N đã không trả tiền thuê kho theo hợp đồng từ khi thay đổi chủ sử dụng đất mới, vi phạm hợp đồng thuê kho vì trách nhiệm, nghĩa vụ thương lượng lại hợp đồng thuê kho, giá thuê kho, trả tiền thuê kho... thuộc trách nhiệm của Công ty N, không phải của Công ty S. Nếu cho rằng Công ty S đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, vi phạm các quy định khác của hợp đồng, gây thiệt hại thì Công ty N có quyền khởi kiện Công ty S về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, vi phạm hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc vi phạm này.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định pháp luật đất đai, pháp luật dân sự về quyền của người sử dụng đất, thực tiễn quá trình thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản trên đất giữa Công ty S và Công ty N để quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án - S2, hủy Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/06/2004 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/11/2017, buộc Công ty N trả lại diện tích đất đã thuê và tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất đã thuê, giành quyền khởi kiện về việc

yêu cầu trả tiền thuê kho, quyền khởi kiện, bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng... cho các đương sự, là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo thỏa đáng quyền và nghĩa vụ của tất cả các bên đương sự tham gia vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất của vụ án để chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ, do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của TAND TP Buôn Ma Thuột.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền đã nộp tại Biên lai thu số 0002777 ngày 13/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 22/9/2023).

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP Buôn Ma Thuột;
- CC THADS TP Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Duy Phương