TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 207/2023/DS-PT
Ngày 31-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 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 133/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 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 164/2023/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần H4; địa chỉ: số C Đại lộ B, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1986 và bà Lê Kim X, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: số F đường K, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 12/7/2022); ông T có mặt, bà X vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Bá H, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; vắng mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1959; thường trú: số A T, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; thường trú: số I P, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N: Ông Lý Văn Thanh H1, sinh năm 1962; địa chỉ: số I P, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 26/10/2022); có mặt.

3. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1966; thường trú: số A N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H2: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972 và ông Nông Minh Đ, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: số C V, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 17/10/2022); ông T2 vắng mặt, ông Đ có mặt.

4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Hồng N1 – chức vụ: Giám đốc; có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty cổ phần H4; địa chỉ: số C Đại lộ B, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần H4: Bà Lê Kim X, sinh năm 1996 và ông Trần Thanh T, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: số F đường K, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; ông T có mặt, bà X vắng mặt.

2. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T3 – chức vụ: Trưởng văn phòng.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C. Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh T4 – chức vụ: Giám đốc; có đơn xin vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T5 – chức vụ: Chủ tịch; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty Cổ phần H4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/01/2019, bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Ngọc T1 có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX với Công ty cổ phần H4 thuê toàn bộ thửa đất trên với tổng diện tích khuôn viên 4.710m^2, thuộc thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 30/01/2019 đến ngày 30/01/2021; giá thuê 140.000.000 đồng/tháng; từ ngày 30/01/2021 đến ngày 30/01/2029 giá thuê mỗi năm tăng 10.000.000 đồng/tháng. Giá thuê chưa bao gồm thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng, giá thuê chưa bao gồm các loại chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, tiền vệ sinh và các chi phí khác do nhà nước quy định. Bên thuê đặt cọc trước số tiền 630.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng.

Do đối tác kinh doanh của Công ty cổ phần H4 yêu cầu phải thành lập một pháp nhân độc lập khác để hợp tác kinh doanh nên người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần H4 đã thành lập thêm Công ty Cổ phần H4. Sau đó, Công ty cổ phần H4 nhờ ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc k lại hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty cổ phần H4, chỉ thay đổi về chủ thể thuê quyền sử dụng đất từ Công ty cổ phần H4 sang Công ty Cổ phần H4, còn các nội dung khác của Hợp đồng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 không thay đổi. Số tiền 630.000.000 đồng đặt cọc, Công ty cổ phần H4 và Công ty Cổ phần H4 thoả thuận chuyển sang cho Công ty Cổ phần H4 để tiếp tục đặt cọc cho ông T1, bà N theo hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Cổ phần H4 với ông T1, bà N. Tuy nhiên, trụ sở của Công ty cổ phần H4 vẫn nằm trên thửa đất ông T1, bà N cho Công ty Cổ phần H4 thuê.

Toàn bộ các công trình, tài sản trên đất do Công ty cổ phần H4, Công ty cổ phần H4 nhờ ông T1 đứng ra xin giấy phép xây dựng do ông T1, bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty cổ phần H4 trả tiền thuê cho đến tháng 12/2019. Sau đó, Công ty cổ phần H4 trả tiền thuê đến tháng 5/2021 cho ông T1, bà N. Công ty cổ phần H4 không biết việc ông T1, bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 và đến ngày 08/11/2021, Công ty cổ phần H4 nhận được thông báo di dời mới biết. Vào ngày 19/02/2021, phía Công ty cổ phần H4 nhận văn bản cam kết và thỏa thuận bà H2 có cam kết không thu 04 tháng tiền thuê (các tháng 7, 8, 9, 10 năm 2021) cho Công ty cổ phần H4. Từ tháng 10/2021, Công ty cổ phần H4 ngưng thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 vì Công ty cổ phần H4 biết được bà N và ông T1 đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H2 và bà H2 yêu cầu Công ty cổ phần H4 chấm dứt hợp đồng thuê, di dời tài sản khỏi mặt bằng và gây khó khăn cho việc kinh doanh của Công ty cổ phần H4.

Ngày 19/02/2021, giữa Công ty cổ phần H4, Công ty cổ phần H4 và bà H2 có trao đổi, thoả thuận với nhau về việc ký lại hợp đồng thuê nhưng công ty yêu cầu ông T1, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đã ký kết. Ngày 25/01/2022, Công ty cổ phần H4, Công ty cổ phần H4 có văn bản cam kết di dời mặt bằng gửi cho bà H2. Theo nội dung bản cam kết, Công ty cổ phần H4, Công ty cổ phần H4 sẽ tiếp tục hợp đồng thuê từ tháng 02/2022 đến tháng 02/2023. Hết thời hạn trên, 02 công ty sẽ di dời nhân sự và tài sản trên đất, bàn giao mặt bằng đất trống cho bà H2 và tài sản nào còn lại sẽ thuộc quyền định đoạt của bà H2; trả tiền thuê đất cho bà H2 với giá 140.000.000 đồng/tháng và thanh toán chậm nhất vào ngày 05 hàng tháng dương lịch; bà H2 miễn tiền thuê đất 04 tháng (từ ngày 01/5/2021 đến ngày 01/9/2021); khi hết thời hạn thuê, thỏa thuận giữa các bên đương nhiên chấm dứt, các bên không cần phải lập biên bản thanh lý. Tuy nhiên, sau đó bà H2 vẫn yêu cầu 02 công ty di dời tài sản trả lại mặt bằng và gây khó khăn cho việc kinh doanh của Công ty cổ phần H4 và bà H2 không có văn bản phản hồi nên văn bản cam kết ngày 25/01/2022 không còn giá trị thi hành đối các bên.

Việc ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, toạ lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị H3 trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần H4 mà không thông báo cho Công ty cổ phần H4 là vi phạm nội dung thoả thuận trong hợp đồng thuê đã ký kết và vi phạm khoản 1 Điều 478 của Bộ luật Dân sự, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty cổ phần H4. Do đó, Công ty cổ phần H5 yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N tiếp tục Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 với Công ty cổ phần H4.

- Buộc bà Phạm Thị H2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng ổn định tài sản thuê của Công ty Cổ phần H4 đối với thửa đất trên (hành vi yêu cầu Công ty Cổ phần H4 chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019); chấm dứt mọi hoạt động kinh doanh, buộc tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng, cho người chặn cửa ngăn cản công ty vào làm việc).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM682978.

- Hủy nội dung cập nhật biến động đất đai ngày 14/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C - Chi nhánh thành phố T từ ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N sang tên bà Phạm Thị H2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM682978.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H2 thì Công ty Cổ phần H4 không đồng ý.

2. Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị H2 trình bày:

Nguyên ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng/sở hữu đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 519, tờ bản đồ số 55, diện tích 4.710m^2 đất tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo số Giấy chứng nhận CM 682978, số vào sổ cấp GCN: CS 06505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/3/2018.

Ngày 24/01/2019, ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N đã ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX với bên thuê là Công ty cổ phần H4.

Ngày 24/4/2021, bà Phạm Thị H2 và vợ chồng ông T1, bà N đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 26/4/2021, bà Phạm Thị H2 và ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với giá 188.400.000.000 đồng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương. Cùng ngày, ông T1, bà N đã bàn giao tài sản cho bà H2 theo Biên bản bàn giao đất ngày 26/4/2021. Ngày 14/5/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã cập nhật biến động cho bà Phạm Thị H2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 682978, số vào sổ cấp GCN: CS 06505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/3/2018. Do đó, kể từ ngày 14/5/2021 bà Phạm Thị H2 có đầy đủ các quyền sở hữu, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật. Do đó, bà Phạm Thị H2 có toàn quyền đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, diện tích 4.710m^2, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đối với số tiền 630.000.000 đồng tiền đặt cọc mà ông T1, bà N đã nhận khi ký Hợp đồng thuê xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 đã chuyển sang cho bà H2 khi bà H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 02/11/2021, với tư cách là chủ sử dụng, chủ sở hữu tài sản đối với thửa đất nêu trên bà Phạm Thị H2 đã gửi thông báo cho Công ty cổ phần H4 để điều chỉnh thay đổi hợp đồng cho thuê nhà xưởng và ấn định thời hạn để tự di dời tài sản để bà Phạm Thị H2 thực hiện việc quản lý sử dụng tài sản với tư cách là chủ sở hữu nếu không điều chỉnh hợp đồng. Ông Nguyễn Minh T6 – người đại diện pháp luật Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 đã ký nhận thông báo này.

Ngày 16/11/2021, Công ty H4 đã gửi "Thư Phúc Đáp" với nội dung đồng ý "Công ty chúng tôi nhận được yêu cầu gặp mặt để điều chỉnh và thay đổi nội

dung hợp đồng, như: điều chỉnh chủ thể cho thuê, đối chiếu giá tiền thuê cũ và mới theo hướng tiếp tục cho công ty C1 thuê". Ngày 19/12/2021, bà Phạm Thị H2 đã gửi văn bản ngày 19/12/2021, bà H2 đã thông báo một số vi phạm của Công ty cổ phần H4 và Công ty H4 trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019. Mặc dù bà H2 rất thiện chí nhưng phía Công ty cổ phần H4, Công ty cổ phần H4 đã không hợp tác với bà H2. Ngày 27/12/2021, bà H2 tiếp tục gửi cho 02 công ty này Thông báo "v/v chấm dứt hợp đồng thuê và chấm dứt hoạt động kinh doanh thương mại trên đất".

Ngày 25/01/2022, Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 đã ký bản "Cam kết di dời mặt bằng", với nội dung như đại diện Công ty cổ phần H4 trình bày và bản cam kết di dời mặt bằng có trong hồ sơ vụ án do bà H2 và Công ty cổ phần H4 cung cấp. Đây là cam kết tự nguyện, nội dung cam kết không trái pháp luật nên có giá trị hiệu lực thi hành đối với các bên. Tuy nhiên, Công ty cổ phần H4 và Công ty H4 đã không thực hiện đúng nội dung đã cam kết trong văn bản cam kết di dời mặt bằng ngày 25/01/2022 nên đã tiếp tục xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H2.

Với toàn bộ nội dung trình bày nêu trên có đủ cơ cở xác định bà Phạm Thị H2 là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản đối với thửa số 519, tờ bản đồ số 55, diện tích 4.710m^2 đất tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số CM 682978, số vào sổ cấp GCN: CS 06505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/3/2018). Bà H2 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013, trong đó có quyền "Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình"; Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 đã thừa nhận quyền của bà Phạm Thị H2 đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Hai công ty này đã vi phạm các nội dung về trả tiền thuê nhà cho bà H2 từ ngày 02/9/2021 cho đến hết thời hạn thuê là 140.000.000 đồng/tháng; vi phạm cam kết di dời nhân sự và bàn giao lại mặt bằng cho bà Phạm Thị H2 như cam kết di dời mặt bằng ngày 25/01/2022. Bà H2 sẽ cấn trừ số tiền đặt cọc 630.000.000 đồng vào số tiền thuê mà Công ty cổ phần H4 chưa thanh toán theo nội dung bản cam kết di dời mặt bằng ngày 25/01/2022 của Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H4 thì bà H2 không đồng ý.

Tại phiên toà, bà H2 rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Công ty cổ phần H4 phải trả tiền thuê mặt bằng cho bà Phạm Thị H2 với giá thuê

140.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 02/9/2021 cho đến khi tháo dỡ trả mặt bằng cho bà H2. Bà H2 yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Phạm Thị H2 với Công ty cổ phần H4 và với Công ty cổ phần H4 (theo hạn định là tháng 02/2023) do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và vi phạm pháp luật trong xây dựng.

- Buộc Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 phải cùng liên đới tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trái pháp luật trên đất, di dời nhân sự và tài sản ra khỏi khuôn viên đất, giao trả lại toàn bộ mặt bằng trống với diện tích 4.710m^2 cho bà Phạm Thị H2.

- Yêu cầu Công ty cổ phần H4 phải trả tiền thuê mặt bằng cho bà Phạm Thị H2 với giá thuê 140.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 02/9/2021 cho đến khi Công ty cổ phần H4 hoàn trả mặt bằng cho bà Phạm Thị H2. Tạm tính từ ngày 02/9/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/02/2023 là 17 tháng, 21 ngày với tổng số tiền là 2.478.000.000 đồng **(**140.000.000 đồng/tháng x 17 tháng 21 ngày = 2.478.000.000 đồng)**.** Yêu cầu trả ngay một lần khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực của Tòa án.

- Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với Công ty cổ phần H4 và hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với Công ty cổ phần H4 số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019.

Tài liệu, chứng cứ gồm: Bản "Cam kết di dời trả mặt bằng" ngày 25/01/2022; Vi bằng; Hợp đồng thuê nhà xưởng; Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N đối với bà Phạm Thị H2; Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; Thông báo về việc yêu cầu chấp hành nghiêm Quyết định xử phạt vi phạm hành chính….

3. Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Ngọc T1 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần H4 về quá trình ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 giữa ông T1, bà N với Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 về thời hạn thuê, giá thuê, thời hạn trả tiền thuê và số tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Mặc khác, ông T1, bà N thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H2 về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, diện tích 4.710m^2 đất tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà H2.

Thời điểm bà N, ông T1 cho Công ty cổ phần H4 thuê thì trên phần đất cho thuê không có tài sản. Sau khi ký hợp đồng, ông T1 và bà N chỉ đứng ra hỗ

trợ xin hồ sơ xin giấy phép xây dựng nhà xưởng phù hợp với quy hoạch của thửa đất giúp cho bên thuê. Do đó, việc công ty X1 có vi phạm không thì bà N, ông T1 không biết và khi xây dựng công ty không thông báo. Đồng thời, ông T1, bà N không biết ai là người đứng ra đầu tư, xây dựng các công trình trên đất. Khi ông T1, bà N chuyển nhượng phần diện tích đất đang cho Công ty cổ phần H4 thuê cho bà Phạm Thị H2 thì giữa ông T1, bà N đã thoả thuận để Công ty cổ phần H4 tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà xưởng, do đó Công ty cổ phần H4 muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê thì phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cho bà H2 và số tiền ông T1, bà N đã nhận cọc được chuyển sang cho bà H2 để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với Công ty cổ phần H4. Theo hợp đồng thuê, nếu bên thuê quyền sử dụng đất không thanh toán tiền thuê thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê.

Việc bà N và ông T1 chuyển nhượng diện tích đất đang cho Công ty cổ phần H4 thuê không làm ảnh hưởng đến quyền của Công ty cổ phần H4 đang thuê đất; đồng thời khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 thì ông T1, bà N có thông báo cho người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 biết và đề nghị Công ty cổ phần H4 trả tiền thuê đất hàng tháng sẽ chuyển cho bà H2. Công ty cổ phần H4 đã thanh toán tiền thuê cho bà N, ông T1 đến tháng 4/2021 và sau đó ông T1, bà N đề nghị Công ty cổ phần H4 trả tiền thuê đất hàng tháng sẽ chuyển cho bà H2. Do đó, Công ty cổ phần H4 cho rằng không biết việc ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 là không đúng vì nếu không biết thì Công ty cổ phần H4 phải tiếp tục trả tiền thuê cho ông T1, bà N nhưng từ tháng 5/2021 đến nay Công ty cổ phần H4 không thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê nào cho ông T1, bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H4 thì bà N, ông T1 không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H2 thì ông T1, bà N không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Theo Văn bản số 1858/CNTA-ĐK-CGCN ngày 31/10/2022, bị đơn Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có ý kiến:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, sổ cấp giấy chứng nhận và phần mềm hệ thống thông tin đất đai thể hiện: Ngày 26/4/2021 ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, diện tích 4.710m^2 đất tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5134 được Văn phòng Công chứng Tân Uyên tỉnh C chứng nhận ngày 26/4/2021 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 ngày 14/5/2021. Ngày 27/4/2022, Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã chỉnh lý biến động thay đổi thông tin số chứng minh nhân dân, địa chỉ thường trú và chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi vị trí thổ cư, diện tích sau khi điều chỉnh và chuyển mục đích là 4710m^2. Ngày 05/5/2022 bà Phạm Thị H2 đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thừa uỷ quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 324921, số vào sổ cấp GCN: CS09693 ngày 19/5/2022 cho bà Phạm Thị H2.

Về trình tự, thủ tục chỉnh lý biến động thay đổi người sử dụng đất cho bà Phạm Thị H2 ngày 14/5/2021 đúng theo quy định pháp luật. Mặt khác, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

5. Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần H4 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần H4.

Công ty cổ phần H4 trả tiền thuê cho đến tháng 12/2019. Sau khi Công ty cổ phần H4 được thành lập và ký hợp đồng thuê xưởng đối với bà N, ông T1 thì Công ty cổ phần H4 trực tiếp thuê đất và trả tiền thuê hàng tháng cho bà N, ông T1. Toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất Công ty cổ phần H4 thuê của ông T1, bà N do Công ty cổ phần H4 đầu tư xây dựng và hiện do Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 cùng đặt trụ sở vì người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 là một người.

Công ty cổ phần H4 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H4 và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H2.

6. Theo Văn bản số 56/VPCC ngày 31/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có ý kiến như sau:

Ngày 26/4/2021, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị H2. Theo nội dung hợp đồng, ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H2 toàn bộ thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, diện tích 4.710m^2 đất tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ như thửa đất không bị tranh chấp khiếu nại, chưa thế chấp, bảo lãnh, thửa đất không thuộc quy hoạch dự án, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch. Ngoài ra, tại thời điểm công chứng,

công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, tra cứu lịch sử giao dịch tài sản trên hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Bình Dương thì không có bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, cho các bên đọc lại và các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó, công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng C không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.Mặt khác, Văn phòng C đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

7. Theo Văn bản số 3819/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 15/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C có ý kiến:

Thống nhất với ý kiến trình bày của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, đề nghị Toà án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

8. Theo Văn bản số 3545/UBND-NC ngày 08/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có ý kiến như sau:

Ông Phạm Ngọc T1 được cấp giấy phép xây dựng đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích xây dựng 495m^2, loại công trình là nhà ở kết hợp trưng bày sản phẩm. Trong quá trình xây dựng do không xây dựng đúng giấy phép xây dựng được cấp nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T đã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng số 2925/QĐ-XPHC ngày 29/5/2019 đối với ông T1. Theo quyết định, xử phạt ông T1 40.000.000 đồng và buộc phải tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm. Ông T1 đã chấp hành nộp hình phạt chính bằng tiền theo biên lai số 0396685 ngày 06/6/2019; còn đối với biện pháp khắc phục hậu quả buộc tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm thì đến nay chưa thực hiện. Đồng thời, đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H2 về việc yêu cầu Công ty cổ phần H4 phải trả tiền thuê mặt bằng cho bà Phạm Thị H2 với giá thuê 140.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 02/9/2021 cho đến khi tháo dỡ trả mặt bằng cho bà H2.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty

cổ phần H4 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Ngọc T1, bà Phạm Thị H2 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc yêu cầu ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N tiếp tục hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 với Công ty Cổ phần H4; buộc bà Phạm Thị H2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng ổn định tài sản thuê của Công ty Cổ phần H4 đối với thửa đất trên; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM682978; Hủy nội dung cập nhật biến động đất đai ngày 14/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C - Chi nhánh thành phố T từ ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N sang tên bà Phạm Thị H2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM682978.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H2 đối với Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Phạm Thị H2 với Công ty cổ phần H4 và với Công ty cổ phần H4 theo Cam kết di dời mặt bằng ngày 25/01/2022.

- Buộc Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, phá dỡ toàn bộ các công trình, tài sản và di dời nhân sự trên thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại thửa đất nêu trên cho bà Phạm Thị H2.

- Buộc Công ty cổ phần H4 có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.848.000.000 đồng (một tỷ tám trăm bốn mươi tám triệu đồng) cho bà Phạm Thị H2.

- Hủy hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với Công ty cổ phần H4 và Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với Công ty cổ phần H4 số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/3/2023 nguyên đơn Công ty Cổ phần H4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Công ty Cổ phần H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H4 do ông Trần Thanh T đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Phạm Thị H2 do ông Nông Minh Đ đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Bị đơn ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N do ông Lý Thanh H1 đại diện đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Bị đơn bà Phạm Thị H2 do ông Nông Minh Đ đại diện trình bày:*

Việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp thuận, đề nghị Tòa án bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H2 vì những căn cứ sau:

- Thứ nhất: Bà Phạm Thị H2 là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản đối với thửa số 519, tờ bản đồ số 55, diện tích 4.710m^2, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (số Giấy chứng nhận CM 682978, số vào sổ cấp GCN: CS 06505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/3/2018, đã cập nhật biến động ngày 14/5/2021). Tại Điều 158 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu"* và có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013, đó là: *"Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình"*.

- Thứ hai: Qua việc ký văn bản*"Cam kết di dời trả mặt bằng ngày 25/01/2022"* của Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 có đủ căn cứ chứng minh Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 đã xác định, thừa nhận quyền của bà Phạm Thị H2 đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Bản cam kết này do ông Nguyễn Minh T6 với tư cách là người đại diện theo pháp luật của cả 02 công ty ký nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm của các bên, phù hợp với Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015 với quy định: *"hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên về việc xác lập thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự"*. Hai công ty này đã vi phạm các nội dung về trả tiền thuê nhà cho bà H2 từ ngày 02/9/2021 cho đến hết thời hạn thuê là 140.000.000 đồng/1 tháng.

- Thứ ba: Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà xưởng, T7 phúc đáp ngày 16/11/2021 và "Cam kết di dời trả mặt bằng ngày 25/01/2022" nêu trên, đã đủ cơ sở pháp lý khẳng định giữa bà Phạm Thị H2 với Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 đã thực tế xác lập giao dịch về sửa đổi, bổ sung hợp đồng

thuê nhà xưởng là giảm 04 tháng tiền thuê nhà và điều chỉnh thời hạn thuê mới chỉ là 12 tháng, tính từ tháng 02/2022 đến tháng 02/2023 (các nội dung khác của hợp đồng thuê nhà xưởng được giữ nguyên). Tuy nhiên, sau đó Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho bà Phạm Thị H2, vi phạm Điều 4.2.2 Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, với nội dung: *"nếu hết một tháng mà bên B vẫn chưa thanh toán cho bên A thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, mọi thiệt hại bên A không chịu trách nhiệm kể cả trong quá trình thuê bên B có xây dựng mới"*. Tại khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp..."*. Như vậy, từ ngày 02/9/2021 đến nay là ngày 23/02/2023 (ngày xét xử sơ thẩm, tức là 17 tháng, 21 ngày) nhưng Công ty cổ phần H4 vẫn chưa thanh toán tiền thuê cho bà H2. Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà xưởng cũng nêu rõ hợp đồng sẽ chấm dứt *"nếu bên B vi phạm thỏa thuận hợp đồng (khoản 4.2.2)"*. Do vậy, yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H2 về chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng với 02 công ty này là có căn cứ. Ngoài ra, tại Điều 4.2.1 của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 có nội dung: *"đồng ý cho bên B xây dựng nhà xưởng nhưng phải phù hợp quy hoạch và được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản"*. Thực tế, các công trình xây dựng trên đất hiện nay, nguyên đơn xây dựng nhưng không được sự đồng ý bằng văn bản của ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N. Vi phạm quy định của pháp luật về xây dựng nên đã bị các cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép. Do ngày 11/7/2022, Ủy ban nhân dân phường V lập biên bản làm việc với bà H2 yêu cầu xử phạt vi phạm hành chính và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất (có diện tích 1.338,6m^2), nên ngày 11/8/2022 bà H2 có văn bản gửi Công ty H4 và Công ty cổ phần H4 yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và di dời toàn bộ nhân sự ra khỏi khuôn viên. Gần đây nhất là Thông báo số 20882/TB-UBND ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T thông báo "V/v yêu cầu chấp hành thực hiện Quyết định xử phạt hành chính" với nội dung: *"Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, nếu Công ty Cổ phần H4 không thực hiện (biện pháp khắc phục hậu quả "tháo dỡ công trình xây dựng trái phép", Chủ tịch UBND Tp.T sẽ lập hồ sơ, thủ tục cưỡng chế thi hành"*...Như vậy văn bản này đã xác định rõ chủ thể vi phạm pháp luật về xây dựng không phép là Công ty cổ phần H4. Giấy phép chỉ cho xây dựng 495m^2 nhưng thực tế đã xây dựng sai phép với diện tích 1.338,6m^2 tại vị trí 1 theo Biên bản vi phạm hành chính số 34-VP/BB-VPHC do Phòng Quản lý đô thị thành phố T, lập ngày 24/5/2019. Vi phạm này cũng là vi phạm mục 4.2.1 Điều 4 Hợp đồng đó là "bên thuê được xây dựng nhà xưởng ...khi được bên A (bên

cho thuê) đồng ý bằng văn bản. Do bên thuê vi phạm các quy định pháp luật về xây dựng, bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt và có quyết định buộc tháo dỡ, thực hiện hành vi xây dựng khi chưa được Bên A (cho thuê) đồng ý bằng văn bản, vì thế yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H2 về việc buộc Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 phải cùng liên đới tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trái pháp luật trên đất, trả lại mặt bằng trống cho bà H2 là có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

Với toàn bộ nội dung sự việc và căn cứ các quy định của pháp luật qua phần trình bày trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trần Bá H phát biểu quan điểm:*

- Thứ nhất, bị đơn ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc vi p nghĩa vụ đảm bảo quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê là Công ty cổ phần H4. Nguyên đơn là pháp nhân thuê quyền sử dụng thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, có diện tích 4.710m^2, địa chỉ: Đại lộ B, khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 với ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N để xây dựng nhà trưng bày xe, đặt trụ sở kinh doanh. Thời hạn thuê là 10 năm: từ ngày 30/01/2019 đến ngày 30/01/2029. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn thanh toán tiền thuê đầy đủ cho ông T1, bà N kể từ khi bắt đầu thuê cho đến tháng 05/2021. Từ tháng 6 năm 2021, do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh Covid 19 nên tình hình kinh doanh khó khăn do đó nguyên đơn chưa thanh toán và phía ông T1, bà N cũng không có ý văn bản yêu cầu thanh toán nào. Đến ngày 8/11/2021, qua thông báo của bà H2 nguyên đơn mới biết được ông T1, bà N đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H2 cập nhật biến động, sang tên ngày 14/5/2021. Việc ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Phạm Thị H2 trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê với nguyên đơn mà không thông báo cho nguyên đơn biết, dẫn đến việc bà H2 có hành vi cản trở việc sử dụng tài sản thuê của nguyên đơn, cụ thể như: Sau quá trình thỏa thuận không đạt, ngày 27/12/2021 phía bà H2 có văn bản yêu cầu nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê, buộc di dời toàn bộ tài sản trong vòng 15 ngày. Ngày 11/8/2022, phía bà H2 vẫn tiếp tục gửi văn bản yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, di dời toàn bộ tài sản, nhân viên ra khỏi đất thuê trước ngày 30/8/2022 trong khi thời hạn nguyên đơn thuê theo hợp đồng là đến ngày 30/01/2029. Nay bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu này và buộc chấm dứt hợp đồng thuê với nguyên đơn, bà H2 không có thiện chí thỏa thuận cho nguyên đơn được tiếp tục thuê đất sau khi nhận chuyển nhượng từ bà N, ông T1. Do đó, phía ông T1, bà N đã vi phạm khoản 1 Điều 478 của Bộ luật Dân sự

năm 2015, về nghĩa vụ bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê theo hợp đồng thuê số 01/2019.

- Thứ hai, nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với bà H2 vì giữa hai bên chưa thống nhất thỏa thuận cho thuê đất. Giữa bà H2 và Công ty cổ phần H4 chưa có hợp đồng, chưa có thỏa thuận chính thức nào về việc điều chỉnh, sửa đổi hoặc ký hợp đồng thuê với nhau để có thể kết luận nguyên đơn vi phạm hay không vi phạm nghĩa vụ. Các thỏa thuận trước đó giữa hai bên đều chưa đạt. Văn bản cam kết di dời trả mặt bằng không phải là thỏa thuận giữa hai bên, đây là ý chí đơn phương là lời đề nghị giao kết của nguyên đơn và Công ty cổ phần H4 đối với bà H2. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn khẳng định văn bản cam kết này là ý chí đơn phương của nguyên đơn chưa phải thỏa thuận nên văn bản này không có giá trị pháp lý, do chưa có văn bản đồng ý của bà H2. Đồng thời, phía bị đơn bà H2 xác nhận không có bất kỳ văn bản nào thể hiện rằng bà H2 đã đồng ý đối với văn bản cam kết trên. Hơn nữa, ngày 11/8/2022 đại diện bà H2 có văn bản đề nghị nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, di dời toàn bộ tài sản và nhân viên ra khỏi thửa đất thuê, nội dung này trái với cam kết thỏa thuận ngày 25/01/2022 của nguyên đơn. Như vậy, phía bị đơn đã bác bỏ cam kết di dời của nguyên đơn. Như vậy, Cam kết di dời mặt bằng ngày 25/01/2022 là ý chí đơn phương của nguyên đơn không phải thỏa thuận hai bên và và đã bị bác bỏ bởi bị đơn nên không có giá trị pháp lý. Do đó, cho đến nay nguyên đơn chưa có cơ sở để thực hiện thanh toán tiền thuê cho bà H2. Thứ ba, nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất đối với ông T1, bà N theo hợp đồng số 01/2019 ngày 24/1/2019. Nguyên đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông T1, bà N đến tháng 5/2021. Kể từ tháng 6/2021, do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên tình hình kinh doanh của nguyên đơn gặp khó khăn nên nguyên đơn chưa thể thanh toán, phía bà N cũng không có ý kiến, hoặc thông báo nào cho nguyên đơn yêu cầu thanh toán, hay áp dụng các chế tài của hợp đồng. Ngày 8/11/2021 khi việc kinh doanh bắt đầu khởi sắc trở lại thì nguyên đơn biết thông tin ông T1, bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2. Khi đó bà H2 có văn bản ngày 16/11/2021 yêu cầu làm việc để điều chỉnh, thay đổi hợp đồng cho thuê. Nguyên đơn đã phối hợp, có công văn phúc đáp đề nghị bà H2 sắp xếp thời gian gặp nhau để thỏa thuận lại việc thuê đất. Tuy nhiên, thỏa thuận không thành do phía bà H2 đưa ra nhiều điều khoản bất lợi cho nguyên đơn (Văn bản thỏa thuận nguyên đơn ký ngày 20/12/2021) và như đã phân tích trên, hai bên chưa có thỏa thuận chính thức nào nên nguyên đơn chưa biết thanh toán như thế nào? thanh toán cho ai? Nguyên đơn không trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, nguyên đơn đang đảm bảo quyền lợi của mình, tránh thiệt hại trong khi quyền sử dụng tài sản thuê đang bị xâm phạm bằng cách tạm ngưng

thanh toán để chờ có một văn bản thỏa thuận, hợp đồng ký kết rõ ràng với phía bà H2, nguyên đơn ngay lập tức thực hiện nghĩa vụ của mình.

Thứ tư, Hội đồng xét xử bác yêu cầu "Buộc ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện đúng Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019, tuyên hủy Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 là không có căn cứ vì Tòa án án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán như cam kết là vi phạm khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Theo nội dung nhận định trên, Tòa án án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Hợp đồng số 01/2019- HĐTX – hợp đồng ký với ông T1, bà N để kết luận hành vi vi phạm của nguyên đơn nhưng hành vi vi phạm lại là vi phạm nghĩa vụ đối với bà H2 (không phải là một bên chủ thể trong Hợp đồng 01/2019-HĐTX) là không logic, không phù hợp.

Từ những ý kiến trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về 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.

- Về nội dung:

Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 xác định người thuê và quản lý sử dụng đất thuê là Công ty cổ phần H4 và tài sản trên đất là của Công ty cổ phần H4. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo nội dung Hợp đồng thuê xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 giữa Công ty cổ phần H4 với ông T1, bà N không có nội dung thoả thuận hạn chế các quyền của ông T1, bà N trong thời gian cho thuê; không có nội dung ông T1, bà N không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà Công ty cổ phần H4 đang thuê và cũng không có quy định ông T1, bà N phải có nghĩa vụ thông báo cho Công ty cổ phần H4 biết khi chuyển nhượng đất. Do đó, Công ty cổ phần H4 cho rằng khi ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang cho Công ty cổ phần H4 thuê mà không thông báo cho Công ty là vi phạm nội dụng thỏa thuận trong hợp đồng là không có cơ sở.

Tại Công văn số 1858/CNTA-ĐK-CGCN ngày 31/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục 451) có sự thống nhất ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C (Công văn số 3819/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 15/11/2022 - bút lục 594), thể hiện: Về trình tự, thủ tục chỉnh lý, biến động thay đổi người sử dụng đất cho bà H2 ngày 14/5/2021 đúng theo quy định pháp luật. Căn cứ vào quy định tại Điều 99, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013,

việc ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Vì vậy, kể từ ngày 14/5/2021, ông T1 và bà N không còn là chủ sử dụng đối với thửa đất trên. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T1 và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019; buộc bà H2 chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng tài sản thuê của Công ty Cổ phần H4; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N với bà H2 và hủy nội dung cập nhật biến động đất đai ngày 14/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C - Chi nhánh thành phố T từ ông T1, bà N sang tên bà H2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM682978.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H2 đã có thông báo cho Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 (ông Nguyễn Minh T6 đại diện theo pháp luật) để điều chỉnh và thay đổi Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019, thể hiện qua Vi bằng số 830/2021/VB-TPL của Văn phòng T. Đến ngày 25/01/2022, Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 cam kết sẽ di dời nhân sự và tài sản trên đất, bàn giao mặt bằng đất trống cho bà H2 vào tháng 02/2023 và thanh toán tiền thuê cho bà H2 từ ngày 02/9/2021 nhưng không thực hiện. Theo mục 4.2.2 Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 được ký kết giữa Công ty cổ phần H4 với ông T1, bà N, (*Nếu hết một tháng mà bên thuê vẫn chưa thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, mọi thiệt hại bên cho thuê không chịu trách nhiệm kể cả trong quá trình thuê bên thuê có xây dựng mới và bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nếu bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê*) và khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp...*". Do đó, yêu cầu phản tố của bà H2 về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà H2 với 02 Công ty cổ phần H4, Công ty cổ phần H4; buộc Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 phải cùng liên đới tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trái pháp luật trên đất, di dời nhân sự và tài sản ra khỏi khuôn viên đất, giao trả lại đất cho bà H2 là có cơ sở. Ông T1, bà N không còn quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất là thửa số 519, tờ bản đồ 55 nữa nên Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 không còn có hiệu lực nữa. Do đó, bà H2 yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông T1, bà N với Công ty cổ phần H4 và hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông T1, bà N với Công ty cổ phần H4 là có cơ sở.

Theo nội dung của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019, Cam kết di dời trả mặt bằng ngày 25/01/2022 của Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 (bút lục 365) và lời khai của ông T1, bà N, có cơ sở xác định Công ty cổ phần H4 đã thanh toán tiền thuê cho ông T1, bà N đến tháng 4/2021, bà H2 miễn tiền thuê cho Công ty cổ phần H4 04 tháng (từ ngày 01/5/2021 đến ngày 01/9/2021). Do đó, bà H2 yêu cầu Công ty cổ phần H4 trả tiền thuê đất từ ngày 02/9/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá thuê là 140.000.000 đồng/tháng với tổng số tiền là 2.478.000.000 đồng (17 tháng 21 ngày) là có cơ sở.

Đối với công trình xây dựng trên đất: Theo Công văn số 3545/UBND-NC ngày 08/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T (bút lục 590, 591) thể hiện: công trình tổ chức thi công sai nội dung giấy phép xây dựng và buộc phải tháo dỡ theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2925 ngày 09/5/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) T. Do đó, không cần thiết phải định giá tài sản và Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả khi hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 là phù hợp.

Đối với số tiền cọc 630.000.000 đồng: Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 thống nhất số tiền cọc đã được Công ty cổ phần H4 chuyển sang cho Công ty cổ phần H4 để tiếp tục đặt cọc cho bà N, ông T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã khấu trừ vào nghĩa vụ trả tiền thuê đất của Công ty cổ phần H4 là phù hợp. Như vậy, Công ty cổ phần H4 còn phải thanh toán tiền thuê đất cho bà H2 với số tiền 1.848.000.000 đồng (2.478.000.000 đồng – 630.000.000 đồng).

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và Công ty cổ phần H4. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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 đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C tất cả đều có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét sử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[1.2]. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Phạm Thị H2 rút một phần yêu cầu phản tố đối với việc yêu cầu Công ty cổ phần H4 phải trả tiếp tiền thuê mặt bằng cho bà Phạm Thị H2 với giá thuê 140.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày xét sử sơ thẩm cho đến khi tháo dỡ trả mặt bằng cho bà H2 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu phản tố trên của bị đơn bà H2 theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, Công ty cổ phần H4, Công ty cổ phần H4 và ông T1, bà N đều xác định trước khi Công ty cổ phần H4 được thành lập, giữa ông T1, bà N và Công ty cổ phần H4 có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019. Sau khi Công ty cổ phần H4 được thành lập thì Công ty cổ phần H4 đề nghị ông T1, bà N ký lại hợp đồng với Công ty cổ phần H4 với nội dung giống như hợp đồng mà ông T1, bà N đã ký kết với Công ty cổ phần H4 trước đó. Đồng thời, Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 xác định người thuê và quản lý sử dụng đất thuê là Công ty cổ phần H4 và các công trình, tài sản trên đất là của Công ty cổ phần H4. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo nội dung Hợp đồng thuê xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 giữa Công ty cổ phần H4 với ông T1, bà N thì các bên không có thoả thuận nội dung hạn chế các quyền của chủ sử dụng đất của ông T1, bà N trong thời gian cho thuê; không có nội dung ông T1, bà N không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà Công ty cổ phần H4 đang thuê và cũng không có nội dung ông T1, bà N có nghĩa vụ phải thông báo cho Công ty cổ phần H4 khi chuyển nhượng. Do đó, Công ty cổ phần H4 cho rằng khi ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang cho Công ty cổ phần H4 thuê mà không thông báo cho Công ty là vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Ông T1, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 4.710m^2, thuộc thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, ông T1, bà N không bị hạn chế việc thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nên ông T1, bà N có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H2 theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Tại Công văn số 1858/CNTA-ĐK-CGCN ngày 31/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục 451) có sự thống nhất ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C (Công văn số 3819/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 15/11/2022 - bút lục 594) thể hiện:

Về trình tự, thủ tục chỉnh lý, biến động thay đổi người sử dụng đất cho bà H2 ngày 14/5/2021 đúng theo quy định pháp luật. Căn cứ vào quy định tại Điều 99, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, việc ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 và bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Vì vậy, kể từ ngày 14/5/2021, ông T1 và bà N không còn là chủ sử dụng đối với thửa đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T1 và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019; buộc bà H2 chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng tài sản thuê của Công ty Cổ phần H4; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N với bà H2 và hủy nội dung cập nhật biến động đất đai ngày 14/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C - Chi nhánh thành phố T từ ông T1, bà N sang tên bà H2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM682978 là có căn cứ.

[2.4] Tại Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ T8 ngày 19/5/2014 quy định các trường hợp xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong đó có trường hợp: *"Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn"*. Sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông T1, bà N, bà H2 đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cập nhật nội dung biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông T1, bà N nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cập nhật biến động đất đai ngày 14/5/2021 từ ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N sang tên bà Phạm Thị H2 là đúng trình tự thủ tục quy định các Điều 41, 42, 47, 48, 51 của Luật Công chứng năm 2014; các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.5] Sau khi bà Phạm Thị H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ngày 08/11/2021 bà H2 đã thông báo cho người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 (ông Nguyễn Minh T6) để điều chỉnh và thay đổi nội dung Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 được thể hiện qua Vi bằng số 830/2021/VB-TPL của Văn phòng T. Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 đã gửi văn bản "Cam kết di dời mặt bằng ngày 25/01/2022" với nội dung cam kết sẽ di dời nhân sự và tài sản trên đất, bàn giao mặt bằng đất trống cho bà H2 vào tháng 02/2023

và thanh toán tiền thuê cho bà H2 từ ngày 02/9/2021 với giá 140.000.000 đồng/tháng cho bà H2 vào ngày 05 hàng tháng dương lịch. Đây là cam kết tự nguyện, nội dung cam kết không trái pháp luật nên có giá trị hiệu lực thi hành đối với các bên. Tuy nhiên, Công ty cổ phần H4 và Công ty H4 đã không thực hiện đúng nội dung đã cam kết trên. Đồng thời, tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 23/02/2023 (17 tháng 21 ngày), Công ty cổ phần H4 không thanh toán tiền thuê đất cho bà H2 như đã cam kết. Theo mục 4.2.2 của Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 được ký kết giữa Công ty cổ phần H4 với ông T1, bà N các bên đã thỏa thuận nội dung: Nếu hết một tháng mà bên thuê vẫn chưa thanh toán tiền thuê cho bên cho thuê thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, mọi thiệt hại bên cho thuê không chịu trách nhiệm kể cả trong quá trình thuê bên thuê có xây dựng mới và bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nếu bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả tiền thuê tài sản như sau: *"Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp*...Bà Phạm Thị H2 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS0963 ngày 19/5/2022, đối với phần diện tích đất 4.710m^2 thuộc thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên bà H2 có đầy đủ các quyền chung của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013, trong đó có quyền *"Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình"*. Do vậy, Công ty cổ phần H4 yêu cầu ông Phạm Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị N tiếp tục Hợp đồng thuê đất số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 với Công ty Cổ phần H4; buộc bà Phạm Thị H2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng ổn định tài sản thuê của Công ty Cổ phần H4 đối với thửa đất trên; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM682978; hủy nội dung cập nhật biến động đất đai ngày 14/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C - Chi nhánh thành phố T từ ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N sang tên bà Phạm Thị H2 không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Bị đơn bà Phạm Thị H2 có đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Phạm Thị H2 với Công ty cổ phần H4 và với Công ty cổ phần H4 (theo hạn định là tháng 02/2023); buộc Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 phải cùng liên đới tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trái pháp luật trên đất, di dời nhân sự và tài sản ra khỏi khuôn viên đất, giao trả lại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại khu phố T, phường V,

thành phố T, tỉnh Bình Duong cho bà Phạm Thị H2; yêu cầu Công ty cổ phần H4 phải trả tiền thuê mặt bằng cho bà Phạm Thị H2; hủy hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với Công ty cổ phần H4 và hợp đồng thuê nhà xưởng giữa ông Phạm Ngọc T1, bà Nguyễn Thị N với Công ty cổ phần H4 được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Theo nội dung của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 các bên thỏa thuận giá thuê là 140.000.000 đồng/tháng; từ ngày 30/01/2021 đến ngày 30/01/2029 giá thuê mỗi năm tăng 10.000.000 đồng/tháng và trong quá trình giải quyết vụ án ông T1, bà N xác định Công ty cổ phần H4 đã thanh toán tiền thuê cho ông T1, bà N đến tháng 4/2021 là phù hợp với nội dung bản "Cam kết di dời mặt bằng ngày 25/01/2022" của Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4. Đồng thời, bà H2 miễn tiền thuê cho Công ty cổ phần H4 04 tháng (từ ngày 01/5/2021 đến ngày 01/9/2021). Do đó, bà H2 yêu cầu Công ty cổ phần H4 trả tiền thuê đất từ ngày 02/9/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá thuê là 140.000.000 đồng/tháng với tổng số tiền là 2.478.000.000 đồng (140.000.000 đồng x 17 tháng 21 ngày) được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[2.6] Đối với số tiền 630.000.000 đồng mà Công ty cổ phần H4 để bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê: Tại phiên toà, Công ty cổ phần H4 và Công ty cổ phần H4 thống nhất số tiền đặt cọc nêu trên Công ty cổ phần H4 đã chuyển sang cho Công ty cổ phần H4 để tiếp tục đặt cọc cho bà N, ông T1 để bảo đảm thực hiện hợp đồng khi 02 bên ký hợp đồng thuê xưởng. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà H2 thì ông T1, bà N đã chuyển số tiền đặt cọc trên cho bà H2 nên cần phải trừ vào số tiền thuê mà Công ty cổ phần H4 có nghĩa vụ phải trả cho bà Phạm Thị H2. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty cổ phần H4 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê còn lại cho bà H2 với số tiền 1.848.000.000 đồng sau khi trừ số tiền đặt cọc trên (2.478.000.000 đồng – 630.000.000 đồng) là phù hợp.

[2.7] Đối với công trình xây dựng trên đất: Theo Công văn số 3545/UBND-NC ngày 08/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T (bút lục 590, 591) thể hiện: Công trình tổ chức thi công sai nội dung giấy phép xây dựng và buộc phải tháo dỡ theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2925 ngày 09/5/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản và không xem xét giải quyết hậu quả khi hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/19-HĐTX ngày 24/01/2019 là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần H4 và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H4.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp với những nhận định trên nên không có căn cứ chấp nhận.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Công ty Cổ phần H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H4 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần H4.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H4.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn Công ty Cổ phần H4 phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004124 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần H4 phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004123 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự 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