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

Bản án số: 158/2023/DS-PT
Ngày: 30-8-2023
V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản, các quyền khác về tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư
Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Ông Phạm Tiến Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 30/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2023/TLPT ngày 13/7/2023 về việc "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản, các quyền khác về tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Chung
Địa chỉ: Ô 3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An
Đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Quốc Q, sinh năm 1972
Địa chỉ: Đường Phú Riềng Đỏ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

**Bị đơn*: Công ty cổ phần H
Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị My, sinh năm 1974
Chức vụ: Giám đốc kiêm chủ tịch Hội đồng quản trị
Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 26, đường Lê Quý Đôn, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

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

1.Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

2.Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nôi

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Trọng, sinh năm 1982

Chức vụ: Phó trưởng phòng xử lý nợ SHB Chi nhánh Bình Dương

Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn N(Công ty TNHH N) trình bày:

Ngày 10 tháng 6 năm 2011, Công ty TNHH Nvà Công ty cổ phần H (CTCP H) có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 808090, thửa số 86, tờ bản đồ số 10 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010), hợp đồng được công chứng số 63, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năm 2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.

Theo hợp đồng giao kết thì: Diện tích đất được thuê là 4.000m^2, thời hạn thuê là 49 năm, giá thuê như sau: 05 năm đầu kể từ ngày hợp đồng được Công chứng được miễn tiền thuê; năm thứ 06 đến năm thứ 20, bên thuê trả cho bên cho thuê là 12.000.000đồng/01 năm; năm thứ 21 đến năm thứ 49, bên thuê trả cho bên cho thuê là 36.000.000đồng/năm.

Sau khi hợp đồng được công chứng, phía Công ty TNHH N nhận đất bàn giao từ CTCP H để xây dựng công trình cây xăng và trạm dừng chân Hà – Mỵ trên cơ sở bản vẽ thiết kế do CTCP H cung cấp. Khi xây dựng gần xong công trình thì phát hiện bản vẽ thiết kế có một phần không nằm trong hợp đồng thuê, Công ty TNHH N đã trao đổi với CTCP H để điều chỉnh hoặc làm phụ lục hợp đồng, đại diện CTCP H lúc này là ông Phạm Văn Thoan – Phó tổng Giám đốc phụ trách để yêu cầu làm phụ lục hợp đồng nhằm thay đổi một phần trong hợp đồng thuê. Tuy nhiên, phía CTCP H không cung cấp được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội nên không thể thực hiện được phụ lục hợp đồng để điều chỉnh lại vị trí đất cho thuê.

Thực tế, CTCP H chỉ bàn giao cho Công ty TNHH N được khoảng 3.600m^2 đất, diện tích đất còn thiếu chưa giao là khoảng 400m^2 (Lô 88). Cũng theo hồ sơ thiết kế xây dựng công trình trạm dừng chân H, do CTCP H thuê thiết kế - xây dựng, có chiều ngang chạy dài theo đường ĐT 741 là khoảng 58m. Trong đó đất lô 88 dài 28m, hồ sơ thiết kế nằm trong lô 133 = 30m (Đất này cũng của CTCP H)

Như vậy, ngay từ khi ký kết hợp đồng xây dựng công trình trạm dừng chân H thì phía CTCP H thiết kế sang lô số 133 là 30m (Mặt tiền đường ĐT 741). Từ đó, sau khi xây dựng xong trạm xăng, nhà nghỉ và các công trình phụ khác, Công ty TNHH N đổ bê tông phủ toàn bộ mặt bằng phía trước, trong đó phần diện tích đất lô số 133 khoảng 120m^2. Công ty TNHH N có đề nghị với phía CTCP H để yêu cầu làm phụ lục hợp đồng nhằm thay đổi một phần trong hợp đồng thuê. Tuy nhiên, phía CTCP H không cung cấp được Giấy chứng quyền sử dụng đất do đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội nên không thể thực hiện được phụ lục hợp đồng để điều chỉnh lại vị trí đất thuê, mặt bằng mà Công ty TNHH N xây dựng được Công ty TNHH N quản lý, sử dụng theo đúng mục đích thuê như đã trình bày ở trên.

CTCP H cho rằng lô đất 133 không có trong hợp đồng thuê và yêu cầu trả lại là không hợp lý; vì: Kể từ ngày và quá trình thi công trên lô đất 133 phía CTCP H không có bất cứ ý kiến gì, nếu có thì Công ty TNHH N không thể chấp nhận giao thiếu đất và thiếu mặt tiền ĐT741 không đủ chiều rộng như bản thiết kế. Ngoài ra, Công ty TNHH N hoạt động kinh doanh cũng như quản lý mặt bằng có trong diện tích xây dựng từ đó cho đến nay và thanh toán tiền thuê cho CTCP H đầy đủ. Hiện nay, phía CTCP H cho người rào, chắn ngang trước cổng cây xăng của Công ty TNHH N, gây khó khăn cho xe ô tô ra vào tiếp nhiên liệu gây ảnh hưởng rất lớn đến doanh thu, giảm sút nghiêm trọng về thu nhập bình quân hàng tháng đối với Công ty TNHH N. Phía Công ty TNHH N nhiều lần liên lạc, yêu cầu CTCP H tháo gỡ công trình rào chắn trái phép nhưng phía CTCP H không thực hiện.

Về giảm sút thu nhập khi có hành vi trái phép của CTCP H bình quân 06 tháng cuối năm 2017 là 656.179.368 đồng, 02 tháng đầu năm 2018 là 469.074.529đồng.

Giữa hai Công ty đã ký hợp đồng thuê đất và phía CTCP H đã giao đất cho thuê để Công ty TNHH N xây dựng, do bản thiết kế xây dựng Trạm dừng chân Hà – Mỵ nằm một phần trong thửa đất 133. Khi phát hiện, Công ty TNHH N yêu cầu điều chỉnh lại hợp đồng thuê nhưng phía CTCP H không thực hiện (Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp nên không rút ra được để sửa đổi, bổ sung hợp đồng được), phía Công ty TNHH N đã xây dựng và hoàn thiện tất cả các công trình theo thiết kế của CTCP H cung cấp và đưa vào sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay. Tuy nhiên, ngày 27 tháng 12 năm 2017, phía CTCP H đã cho người rào chắn trái phép mặt tiền ĐT 741 trước mặt cây xăng của Công ty TNHH N khoảng hơn 40 mét (mặt tiền kinh doanh), gây khó khăn cho các phương tiện ô tô, xe máy… ra vào cây xăng của Công ty TNHH N, phía Công ty TNHH N đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã Tân Lập giải quyết nhưng CTCP H không chấp hành.

Công ty TNHH N khởi kiện và yêu cầu:

1. Buộc CTCP H tháo gỡ toàn bộ công trình rào chắn trái phép trên phần đất mà phía CTCP H đã bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH N theo hợp đồng số 63, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năm 2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước

2. Buộc CTCP H phải bồi thường thiệt hại do hành vi trái phép gây ra cho Công ty TNHH N tính từ thời điểm vi phạm cho đến ngày xét xử với số tiền 187.104.839đồng/01 tháng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH N xin rút một phần yêu cầu, cụ thể là không yêu cầu CTCP H phải bồi thường thiệt hại do hành vi trái phép gây ra cho Công ty TNHH N tính từ thời điểm vi phạm cho đến ngày xét xử với số tiền 187.104.839đồng/01 tháng. Các phần khác, Công ty TNHH N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn là CTCP H trình bày:

Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, ngày 10/6/2011 giữa CTCP H và Công ty TNHH N có ký kết một hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước với các nội dung như sau:

Diện tích đất cho thuê là 4.000m^2 nằm trong tổng diện tích 19.482m^2 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã Tân Tiến, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Giá thuê các bên thỏa thuận như sau: 05 năm đầu kể từ ngày hợp đồng được Công chứng được miễn tiền thuê; năm thứ 06 đến năm thứ 20, bên thuê trả cho bên cho thuê là 12.000.000đồng/01 năm; năm thứ 21 đến năm thứ 49, bên thuê trả cho bên cho thuê là 36.000.000đồng/năm.

Phương thức thanh toán: Bên thuê đất phải thanh toán mỗi năm 02 lần bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của CTCP H tại Ngân hàng Habubank chi nhánh Bình Phước. Đồng thời, các bên thỏa thuận cụ thể thời gian thanh toán là: Lần thứ nhất thanh toán trước ngày 01 tháng 4 hàng năm; Lần thứ hai thanh toán trước ngày 01 tháng 10 hàng năm.

Công ty H có đơn yêu cầu phản tố:

Thứ nhất: Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, bên thuê là Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể là: Theo phương thức và thời gian thanh toán cụ thể mà các bên thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng thì đến hết ngày 01 tháng 4 năm 2016, bên thuê phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất nhưng cho đến ngày 04 tháng 10 năm 2016 thì bên thuê mới chuyển khoản thanh toán, tức là trễ 06 tháng theo như nội dung các bên thỏa thuận. Như vậy, bên thuê là Công ty TNHH N đã vi phạm hợp đồng.

Thứ hai: Thời hạn thuê đất mà các bên thỏa thuận 49 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng, tức là đến hết ngày 10 tháng 6 năm 2060. Tuy nhiên, thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã Tân Tiến, huyện Đ được UBND tỉnh Bình Phước cấp cho CTCP H có thời hạn sử dụng đến ngày 17 tháng 7 năm 1959. Như vậy, thỏa thuận thời hạn thuê đất do các bên thỏa thuận và được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng là vô hiệu.

CTCP H không đồng ý với các nội dung khởi kiện của Công ty TNHH N và có ý kiến như sau:

Chuỗi công trình bao gồm khách sạn, nhà hàng, trạm dừng chân … là một trong những hạn mục của công trình được CTCP H đầu tư và thuộc cụm công nghiệp H được Nhà nước cấp phép. CTCP H đầu tư các hạng mục công trình nói

trên và giao cho bên Công ty TNHH N thực hiện trên cơ sở bản thiết kế của công ty Phú Kiến Hưng. Vấn đề này, CTCP H không phủ nhận. Nhưng việc này không đồng nghĩa rằng là CTCP H đồng ý giao toàn bộ diện tích của công trình cho Công ty TNHH N, bên thuê đất vẫn phải tôn trọng hợp đồng thuê, vẫn phải sử dụng theo đúng diện tích, đúng vị trí thửa đất mà các bên đã thỏa thuận. Vì vậy, Công ty TNHH N cho rằng lỗi thuộc về CTCP H là suy diễn, không có căn cứ.

Thửa đất số 133 không phải là tài sản cho thuê nên Công ty TNHH N không có quyền can thiệp và yêu cầu CTCP H bồi thường thiệt hại là không có căn cứ. Thiệt hại (nếu có) của Công ty TNHH N thì CTCP H không có lỗi và hoàn toàn không có mối quan hệ nhân quả với nhau. Vì vậy, CTCP H phản tố với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N và Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10 tháng 6 năm 2011 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.

Ngày 28 tháng 8 năm 2019, Công ty cổ phần H xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10 tháng 6 năm 2011 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước. Thay đổi và bổ sung yêu cầu đó là: Buộc Công ty TNHH N giao trả cho CTCP H phần diện tích đất mà Công ty TNHH N đang sử dụng trái phép thuộc thửa đất số 133, xã Tân Tiến. Vì thửa đất này không phải là tài sản cho thuê trong hợp đồng số 63 ngày 10 tháng 6 năm 2011 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của CTCP H có yêu cầu:

1. Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10 tháng 6 năm 2011 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước; buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đất cho thuê, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả quyền sử dụng đất cho CTCP H.

2. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10 tháng 6 năm 2011 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước

3. Buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 133, xã Tân Tiến cho CTCP H.

Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu, đối chiếu với quy định của pháp luật, Phòng công chứng nhận thấy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 10 tháng 6 năm 2011 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì các lẽ sau;

1. Thẩm quyền công chứng: Việc công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 37 Luật công chứng

2. Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện cho thuê không vi phạm luật đất đai theo Điều 106 của Luật đất đai năm 2003

3. Về trình tự thủ tục công chứng: Việc công chứng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10 tháng 6 năm 2011 được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 36 Luật công chứng năm 2006 về công chứng hợp đồng giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng

4. Về năng lực dân sự của chủ thể: Các bên tham gia giao kết hợp đồng bằng hành vi của mình xác lập, thựa hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

5. Các bên tham gia ký kết hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật và không yêu cầu Phòng công chứng xác minh, giám định.

6. Về yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại các Điều 405, 692 và 705 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 128 của Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước và trách nhiệm đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất. Do đó, cần phải xem xét việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất đã thực hiện chưa. Nếu chưa thực hiện thì không phát sinh hiệu lực của hợp đồng.

Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước yêu cầu vụ việc được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) trình bày:

Ngày 29 tháng 9 năm 2010, SHB có nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng diện tích là 21.572m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 088091, số vào sổ CT 01550, thửa đất số 133, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Tân Tiến, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 19.482m^2, số phát hành BA 088090, vào sổ số CT 01549, tọa lạc tại xã Tân Lập, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Tài sản hình thành trong tương lai theo giấy xây dựng số 47/2010/GPXD do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp 15/10/2010.

SHB yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N vì: Toàn bộ công trình rào chắn đã thế chấp tại Ngân hàng SHB để đảm bảo khoản vay của CTCP H tại SHB từ năm 2010.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH N.

1.1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N về việc yêu cầu CTCP H phải có nghĩa vụ tháo gỡ toàn bộ công trình rào chắn gồm 53.04m^2 hàng rào; cấu

trúc: Khung được hàn bằng sắt V6, mặt hàng rào được gắn bằng tôn sắt mà phía Công ty cổ phần H đã bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH N theo hợp đồng số 63, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năn 2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.

1.2. Đình chỉ yêu cầu của Công ty TNHH N về việc buộc CTCP H phải bồi thường thiệt hại do hành vi trái phép gây ra cho Công ty TNHH N tính từ thời điểm vi phạm cho đến ngày xét xử với số tiền 187.104.839 đồng/01 tháng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của CTCP H.

2.1. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập giữa CTCP H và Công ty TNHH N được công chứng số 63, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 10 tháng 6 năm 2011, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc đã xây dựng gồm 88.3m^2 mái che trạm xăng, 475.0m^2 nhà nghỉ, 33.5m^2 nhà ở, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả 1.664,5m^2 cho CTCP H, theo thửa số 86, tờ bản đồ số 10 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 08809, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT 01550 do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 cho CTCP H (Có sơ đồ đất kèm theo).

2.2. Tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ra khỏi vụ án, sau này có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ kiện khác.

2.3. Buộc Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc đã xây dựng gồm 8394,4m^2 mái che trạm xăng, 159.5m^2 nhà nghỉ, 59,8m^2 nhà ở, 04 bể chứa (Đánh số thứ tự bể chứa số 1, bể chứa số 2, bể chứa số 3, bể chứa số 4), khôi phục lại hiện trạng ban đầu để hoàn trả 2.097m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 15, Tân Tiến, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 08809, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT 01550 do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 cho CTCP H (Có sơ đồ đất kèm theo)

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng SHB theo Thông báo thụ lý đơn yêu cầu độc lập ngày 11/5/2020

4. Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/4/2023 Công ty TNHH N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng về xác định sai quan hệ pháp luật, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, không nhất quán về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty TNHH N làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

Về quan hệ pháp luật: theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N và yêu cầu phản tố của CTCP H thì các tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết là việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10/6/2011 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước mục đích thuê quyền sử dụng đất là kinh doanh thương mại dịch vụ. Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của CTCP H cũng thể hiện mục đích sử dụng đất là cơ sở sản xuất, kinh doanh. Đây là hợp đồng kinh doanh thương mại vì chủ thể ký hợp đồng là các pháp nhân thương mại trong quá trình hoạt động kinh doanh, thương mại nhằm mục đích lợi nhuận. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án dân sự là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, việc xác định sai quan hệ pháp luật nhưng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên chỉ cần sửa áp dụng Luật kinh doanh thương mại cho phù hợp. Sai sót này cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của Công ty TNHH N:

Ngày 29/9/2010, CTCP H và Ngân hàng SHB chi nhánh Bình Dương có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 1007BD016-01/HĐTC, được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, số công chứng 441, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29 tháng 9 năm 2010, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước đối với phần diện tích đất 19.482m^2; thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, số phát hành BA 088090, vào sổ số CT 01549, tọa lạc tại xã Tân Lập, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (được viết tắt thửa đất số 86).

Ngày 10/6/2011, Công ty TNHH N và CTCP H ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng số 63, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năm 2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước, diện tích đất cho thuê là 4.000m^2 nằm trong tổng diện tích 19.482m^2 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã Tân Tiến, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số 63, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năm 2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước xác định thời gian thuê là 49 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng, tức là đến hết ngày 10/6/2060, trên thực tế thì thửa đất số 86 được UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty H có thời hạn sử dụng đến ngày 17/7/2059. Theo quy định tại các Điều 405, 692, 705 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 128 của Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước nhưng khi Công ty TNHH N thực hiện việc xây dựng công trình kiến trúc trên phần diện tích đất thuê thì phần diện tích đất cho thuê vẫn chưa được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tại Điều 2 của hợp đồng quy định "… đến hết ngày 01 tháng 4 năm 2016, bên thuê phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất .." nhưng cho đến ngày 04/10/2016 thì bên thuê mới chuyển khoản thanh toán, tức là trễ 06 tháng theo như nội dung các bên thỏa thuận.

Như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số 63, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước giữa hai công ty TNHH N và CTCP H đã không tuân thủ về điều kiện cho thuê quyền sử dụng đất, vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của CTCP H về việc tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10 tháng 6 năm 2011, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước; buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đất cho thuê, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả quyền sử dụng đất cho CTCP H.

Theo nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập giữa CTCP H và Công ty TNHH N được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước chứng thực số 63, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năm 2011 thì phần diện tích đất thuê là 4000m^2 nằm trong phần diện tích đất 19.482m^2 thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BA 088090 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT 01549 do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010, nhưng không xác định vị trí đất cho thuê. Qua xem xét, thẩm định xác định: Tại thửa số 86, tờ bản đồ số 10 đã được cấp GCN số 1549, ký cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010, thì Công ty TNHH N đang sử dụng là 1.664,5m^2, trên đất có xây dựng các công trình: 88.3m^2 mái che trạm xăng, 475.0m^2 nhà nghỉ, 33.5m^2 nhà ở.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy, CTCP H phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc đã xây dựng gồm 88.3m^2 mái che trạm xăng, 475.0 m^2 nhà nghỉ, 33.5m^2 nhà ở trên phần diện tích đất cho thuê, khôi phục lại hiện trạng

ban đầu để giao trả phần diện tích đất 1.664,5m^2 cho CTCP Hlà có căn cứ nên được chấp nhận.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án CTCP H và Công ty TNHH N không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên tại phiên tòa sơ thẩm Công ty TNHH N yêu cầu việc xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Phía CTCP H yêu cầu tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì liên quan đến yếu tố lỗi của người thứ ba (Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước), thành vụ án khác khi các bên có đơn yêu cầu là có căn nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu CTCP H yêu cầu Công ty TNHH N có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả quyền sử dụng đất 2.097m^2 thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 15, xã Tân Tiến cho CTCP H.

Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất thuê 4000m^2 nằm trong phần diện tích đất 19.482m^2, thửa số 86. Đối chiếu với bản trích đo địa chính ngày 17/3/2020 của Chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện Đ và kết quả thẩm định xác định phần diện tích 2.097m^2 mà Công ty TNHH N đang sử dụng nằm trong phần diện tích đất 21.572m^2, thửa số 133, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25/3/2010 (tọa lạc tại xã Tân Tiến, huyện Đ, tỉnh Bình Phước) là phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần H không nằm trong phần diện tích đất thuê theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 63 ngày 10/6/2011. Công ty TNHH N cho rằng CTCP H bàn giao phần diện tích đất này cho Công ty TNHH N theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Qua xem xét, thẩm định xác định: phần diện tích đất 2.097m^2 mà Công ty TNHH N đang sử dụng, trên đất có các loại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: 394,4m^2 mái che trạm xăng, 159.5m^2 nhà nghỉ, 04 bể chứa (Đánh số thứ tự bể chứa số 1, bể chứa số 2, bể chứa số 3, bể chứa số 4). Việc Công ty TNHH N sử dụng phần diện tích đất này và xây dựng công trình kiến trúc trên đất là xây dựng trái phép, không nằm trong phần diện tích đất thuê theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Vì vậy, CTCP H phản tố yêu cầu Công ty TNHH N có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc (394,4m^2 mái che trạm xăng, 159.5 m^2 nhà nghỉ , 59,8m^2 nhà ở, bể chứa số 1, bể chứa số 2, bể chứa số 3, bể chứa số 4), khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả quyền sử dụng 2.097m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 08809, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT 01550 do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 (tọa lạc tại xã Tân Tiến, huyện Đ, tỉnh Bình Phước) cho CTCP H là có căn cứ và được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ một phần, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với quan hệ tranh chấp và án phí.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH N được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 405, 692, 705 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 123, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, 128, điểm đ khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N.

1.1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH N về việc yêu cầu CTCP H phải có nghĩa vụ tháo gỡ toàn bộ công trình rào chắn gồm 53.04m^2 hàng rào; cấu trúc: Khung được hàn bằng sắt V6, mặt hàng rào được gắn bằng tôn sắt mà phía Công ty cổ phần H đã bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH N theo hợp đồng số 63, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năn 2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.

1.2. Đình chỉ yêu cầu của Công ty TNHH N về việc buộc CTCP H phải bồi thường thiệt hại do hành vi trái phép gây ra cho Công ty TNHH N tính từ thời điểm vi phạm cho đến ngày xét xử với số tiền 187.104.839đồng/01 tháng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của CTCP H

2.1. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập giữa CTCP H và Công ty TNHH N được công chứng số 63, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 10 tháng 6 năm 2011, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc đã xây dựng gồm 88.3m^2 mái che trạm xăng, 475.0m^2 nhà nghỉ, 33.5m^2 nhà ở, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để giao trả 1.664,5m^2 cho CTCP H, theo thửa số 86, tờ bản đồ số 10 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 08809, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT 01550 do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25 tháng 3 năm 2010 cho CTCP H (Có sơ đồ đất kèm theo).

2.2. Tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ra khỏi vụ án, sau này có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ kiện khác.

2.3. Buộc Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ di dời, tháo gỡ công trình kiến trúc đã xây dựng gồm 8394,4m^2 mái che trạm xăng, 159.5m^2 nhà nghỉ , 59,8m^2 nhà ở, 04 bể chưa (Đánh số thứ tự bể chứa số 1, bể chứa số 2, bể chứa số 3, bể chứa số 4), khôi phục lại hiện trạng ban đầu để hoàn trả 2.097m^2 thuộc thửa số 133, tở bản

đồ số 15, Tân Tiến, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 08809, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CT 01550 do UBND tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25/3/2010 cho CTCP H (Có sơ đồ đất kèm theo)

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng SHB theo Thông báo thụ lý đơn yêu cầu độc lập ngày 11/5/2020

4. Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH N phải nộp 3.000.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024668, ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Hoàn lại cho Công ty TNHH N số tiền 10.226.290 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024668, quyển số 000494 ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

CTCP H không phải nộp, hoàn lại cho CTCP H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024965, quyển số 000300 ngày 28 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH N không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH N số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019437 ngày 16/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

Nguyễn Văn Thư