

Bản án số 81/2025/DS-PT
Ngày 17 – 4 – 2025
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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo
Ông Nguyễn Ngọc Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 và 17-4-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2024/TLPT-DS ngày 19-11-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2025/QĐ-PT ngày 20-02-2025; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1960 và bà **Đinh Thị D**, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: B đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Dương Kim H, sinh năm 1984; địa chỉ: B N, thành phố Đà Nẵng; theo giấy uỷ quyền ngày 15-12-2023; có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty TNHH MTV T2**; địa chỉ: Lô C Đ, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Tân L1; chức danh: Giám đốc; địa chỉ: 2 T, quận T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Công ty TNHH Đ; địa chỉ: D N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thế H1; chức danh: Giám đốc; có mặt.

2. Công ty TNHH MTV N; địa chỉ: 5 đường B tháng I, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị Bích T; chức danh: Giám đốc; có mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn – Công ty TNHH MTV T2 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn - ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D có người đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:* Ngày 10-4-2019, vợ chồng ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại lô H đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH Một thành viên T2, được Văn phòng C chứng nhận ngày 10-4-2019, số công chứng 2618, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Diện tích là 250m². Thời hạn thuê là 7 năm (từ ngày 01-8-2019 đến ngày 01-8-2026).

Theo Khoản 1 Điều 502 Bộ Luật Dân sự 2015 và Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L bà D với Công ty TNHH Một thành viên T2 được lập thành văn bản, được công chứng chứng thực, đảm bảo quy định về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

Ngày 01-10-2019, Công ty TNHH Một thành viên T2 đã cho Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) thuê lại đất của ông L bà D theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 12/HĐ-2019/HTP-HLV ký ngày 01-10-2019. Thời gian thuê đến ngày 15-12-2026. Tại Biên Bản thỏa thuận số 2021/HTP-HLV ngày 05-02-2021 giữa Công ty T2 và Công ty Đ, Công ty Đ đã thanh toán tiền thuê đất cho Công ty T2 đến ngày 15-12-2023 và gia hạn thêm Hợp đồng tối thiểu là 2 năm đến ngày 15-12-2028 với số tiền là 25.000.000 đồng/tháng.

Ngày 17-9-2022, Công ty TNHH Đ lại cho Công ty TNHH MTV N thuê quyền sử dụng đất của Nguyên đơn tại lô 8,9I nhà số E - E đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng để kinh doanh nội thất, xưởng sản xuất, lắp ráp nội thất và kho theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 07/HĐ-2022/HTP-NTSEOULPLAZA ký ngày 17-9-2022. Diện tích đất là 250m² và cơ sở vật chất trên đất bao gồm nhà 2 tầng. Thời gian thuê từ ngày 03-11-2022 đến hết ngày 17-12-2028. Giá thuê là 48.300.000 đồng/tháng.

Khoản 3, khoản 4 Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“3. Hợp đồng chính là hợp đồng mà hiệu lực không phụ thuộc vào hợp đồng phụ.

4. Hợp đồng phụ là hợp đồng mà hiệu lực phụ thuộc vào hợp đồng chính.”

Như vậy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng Nguyễn đơn và Công ty T2 là Hợp đồng chính. Hợp đồng thuê được ký giữa Công ty T2 và Công ty Đ; Hợp đồng thuê được ký giữa Công ty Đ và Công ty N là những Hợp đồng phụ. Tuy nhiên, các bên lại thoả thuận về thời hạn thuê trong Hợp đồng phụ đến năm 2028 là vượt quá thời hạn thuê theo thoả thuận tại Hợp đồng chính (đến năm 2026) là không phù hợp theo quy định của pháp luật.

Thời hạn thuê đất của năm thứ 4 là từ ngày 01-8-2022 đến ngày 31-7-2023 với số tiền là 100.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Nguyễn đơn và Công ty T2. Tuy nhiên, Công ty T2 chỉ mới thanh toán cho Nguyễn đơn số tiền là 60.000.000 đồng và còn nợ 40.000.000 đồng tiền thuê của năm thứ 4. Việc Công ty T2 sử dụng, khai thác lô đất thuộc quyền sử dụng của Nguyễn đơn, cho các bên khác thuê lại và thu tiền thuê mà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho Nguyễn đơn là vi phạm khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực ngày 10-4-2019, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyễn đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kinh tế của gia đình Nguyễn đơn. Tại Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực ngày 10-4-2019 quy định *“Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê và có quyền khóa cửa, tháo dỡ ô có trong lô đất nói trên. Trong trường hợp Bên B vi phạm không đúng thời gian quy định theo điều 2 của hợp đồng này”*. Tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 quy định hợp đồng chấm dứt trong trường hợp *“Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện”*. Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;”*.

Do đó, tôi kính đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D với Công ty TNHH Một thành viên T2 được Văn phòng C chứng nhận ngày 10-4-2019, số công chứng 2618, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 2 của Hợp đồng;

- Căn cứ Khoản 3, khoản 4 Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2015 xem xét tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 12/HĐ-2019/HTP-HLV ký ngày 01-10-2019 và Biên bản thỏa thuận số 2021/HTP-HLV ngày 05-02-2019 giữa Công ty TNHH MTV T2 và Công ty TNHH Đ vì lý do Hợp đồng chính chấm dứt nên kéo theo Hợp đồng phụ chấm dứt;

- Căn cứ Khoản 3, khoản 4 Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2015 xem xét tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 07/HĐ-2022/HTP-NTSEOULPLAZA ký ngày 17-9-2022 giữa Công ty TNHH MTV N và Công ty TNHH Đ vì lý do Hợp đồng chính chấm dứt nên kéo theo Hợp đồng phụ chấm dứt;

- Căn cứ khoản 1 Điều 482 Bộ luật dân sự 2015 *“1. Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng*

như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên.”.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 118 Luật xây dựng năm 2014, được sửa đổi bổ sung bởi khoản 44 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020 quy định về Phá dỡ công trình xây dựng: *“Công trình xây dựng sai quy hoạch xây dựng, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép xây dựng”*

Buộc Công ty TNHH MTV T2 và Công ty TNHH MTV N phải phá dỡ công trình xây dựng, di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất để trả lại nguyên trạng mặt bằng thuê quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn tại Lô H, 9I đường 2 tháng 9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 033430, số vào sổ cấp GCN: CTs134093 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31-7-2017.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê.”*, Buộc Công ty TNHH Một thành viên T2 phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê còn thiếu của năm thuê thứ 4 (từ ngày 01-8-2022 đến hết ngày 31-7-2023) là 40.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Một thành viên T2 phải thanh toán cho Nguyên đơn tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm (theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015) trên số tiền thuê còn thiếu của năm thuê thứ 4 là 40.000.000 đồng tạm tính từ ngày 01-8-2023 đến ngày 31-7-2024 là: 40.000.000 đồng x 10%/năm x 365 ngày = 4.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Một thành viên T2 phải thanh toán cho Nguyên đơn tiền thuê năm thứ 5 từ ngày 01-8-2023 đến hết ngày 31-7-2024 là: 100.000.000 đồng.

Đồng thời, Công ty TNHH Một thành viên T2 còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê từ ngày 01-8-2024 đến ngày thực tế mà Công ty T2 trả lại mặt bằng thuê cho nguyên đơn.

Tổng số tiền cả gốc và lãi mà Công ty TNHH Một thành viên T2 phải thanh toán cho Nguyên đơn tạm tính đến ngày 31-7-2024 là: 40.000.000 đồng + 4.000.000 đồng + 100.000.000 đồng = 144.000.000 đồng.

** Bị đơn - Công ty TNHH MTV T2 quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*
Tôi xác nhận đúng ngày 10-4-2019, vợ chồng ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại lô H đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH Một thành viên T2, được Văn phòng C chứng nhận ngày 10-4-2019, số công chứng 2618, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Diện tích là 250m² như người đại diện theo ủy quyền của nguyên

đơn trình bày. Do việc khó khăn về kinh doanh nên Công ty TNHH MTV T2 nên không thanh toán đúng hạn. Tôi đồng ý thanh toán số tiền còn nợ tính 31-7-2024 là: 40.000.000 đồng + 4.000.0000 đồng + 100.000.000 đồng = 144.000.000 đồng và số tiền nợ còn lại và yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc L, bà Đinh Thị D và Công ty TNHH MTV T2 theo hợp đồng đã ký.

Đối với tài sản trên đất các công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất do tôi đã bỏ tiền ra xây dựng khoảng 02 tỷ đồng, vì xây dựng đã lâu nên tôi không còn giữ tài liệu chứng cứ liên quan đến việc xây dựng.

Ngày 01-10-2019, Công ty TNHH Một thành viên T2 cho Công ty TNHH Đ thuê lại đất của ông L và bà D.

Ngày 17-9-2022, Công ty TNHH Đ lại cho Công ty TNHH MTV N thuê quyền sử dụng đất của ông L và bà D.

Đối với việc công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất Công ty TNHH MTV N cho rằng xây dựng thêm với số tiền 779.500.000 đồng thì tôi không đồng ý, Công ty TNHH MTV N chỉ trang trí thêm các thiết bị nội thất.

Tôi cho rằng nguyên đơn không ký thỏa thuận với ông để cho bên thuê là Công Ty Đ trả tiền thay cho ông để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Tôi đề nghị Tòa án chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiền thuê, lãi là 144.000.000đ và B yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nói trên, đề nghị Nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê. Ngoài ra không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Đ quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:* Chúng tôi không đồng ý nội dung hủy hợp đồng thuê giữa các bên bởi các lý lẽ sau:

1. Ảnh hưởng trực tiếp đến việc thuê sử dụng chính đáng của các bên liên quan.

2. Các bên liên quan hiện tại không vi phạm hợp đồng.

3. Các bên liên quan đã đề nghị rất nhiều lần muốn đàm phán và thay thế Công ty TNHH MTV T2 (Công ty T2) để thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn. Nhằm bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn chưa tiến hành thỏa thuận với chúng tôi để đạt được kết quả cuối cùng mà đã tiến hành biện pháp tố tụng.

4. Bản chất nội dung các hợp đồng thuê giữa các bên đều cho phép việc cho thuê lại, tức Nguyên đơn biết rõ ràng là có tổ chức khác thuê lại, liên quan đến đất của nguyên đơn, tuy nhiên nguyên đơn không chịu làm việc và bỏ qua quyền lợi của các bên liên quan.

Với những lập luận trên chúng tôi đề nghị quý tòa. Chỉ chấp nhận một phần nội dung đơn kiện, cho phép các bên liên quan có trách nhiệm cùng trả tiền thuê

đất cho nguyên đơn, không cho phép nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất. Nhân đây, chúng tôi cũng thông báo là chúng tôi đã đạt được thỏa thuận với Công ty T2 và đề nghị sau phiên tòa sẽ trả hết toàn bộ số tiền thuê đất mà bị đơn đang nợ theo quy định hiện hành. Và sẽ đảm bảo thay mặt Công ty T2 trả theo định kỳ số tiền thuê đất cho hết hợp đồng. Ngoài ra không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV N có văn bản trình bày:* Không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 17-9-2022, Công ty TNHH Đ lại cho Công ty TNHH MTV N thuê quyền sử dụng đất của ông L và bà D. Trong thời gian thuê lại có trang trí lắp ráp thêm vật kiến trúc, thiết bị nội thất và tài sản khác với số tiền 779.500.000 đồng, Công ty TNHH MTV N đề nghị tiếp tục thực hiện theo hợp đồng và không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại Lô H, 9I đường 2 tháng 9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 033430, số vào sổ cấp GCN: CTs134093 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31-7-2017. Thực tế có căn nhà 02 tầng nền gạch men, tường xây, mái tôn, la phong, cầu thang bằng đá, trụ bằng bê tông. Theo chứng thư thẩm định giá số 434/2024/82 ngày 15-7-2024 của Công ty TNHH T3 tổng giá trị tài sản 1.373.324.000 đồng các đương sự không ai ý kiến gì về kết quả thẩm định giá.*

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các khoản 1, 6, Điều 402, khoản 4 Điều 422, 475, khoản 1 điều 481, 482, 357, 468 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T2.

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D với Công ty TNHH Một thành viên T2 được Văn phòng C chứng nhận ngày 10-4-2019, số công chứng 2618, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD;

2. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 12/HĐ-2019/HTP-HLV ký ngày 01-10-2019 và Biên bản thỏa thuận số 2021/HTP-HLV ngày 05-02-2019 giữa Công ty TNHH MTV T2 và Công ty TNHH Đ;

3. T1 chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 07/HĐ-2022/HTP-NTSEOULPLAZA ký ngày 17-9-2022 giữa Công ty TNHH MTV N và Công ty TNHH Đ;

4. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T2 và Công ty TNHH MTV N tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và giao trả lại mặt bằng thuê quyền sử dụng đất cho ông L và bà D tại Lô H, 9I đường 2 tháng 9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 033430, số vào sổ cấp GCN: CTs134093 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31-7-2017.

5. Buộc Công ty TNHH Một thành viên T2 phải thanh toán cho ông L và bà D số tiền thuê còn thiếu và tiền lãi là 144.000.000 đồng.

Công ty TNHH Một thành viên T2 còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê từ ngày 01-8-2024 đến ngày thực tế mà Công ty T2 trả lại mặt bằng thuê cho ông L và bà D.

6. Kể từ ngày 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 khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí DSST: Buộc bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T2 phải chịu án phí sơ thẩm là: 7.500.000 đồng.

Hoàn trả cho cho ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

8. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và phí thẩm định giá tài sản: Buộc Công ty TNHH Một thành viên T2 phải chịu 23.000.000 đồng (trong đó 3.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ và 20.000.000 đồng tiền thẩm định giá tài sản) Nguyên đơn ông L và bà D đã chi xong nên Công ty TNHH Một thành viên T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà D số tiền 23.000.000 đồng.

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

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 10-10-2024, Bị đơn – Công ty TNHH MTV T2 và ngày 11-10-2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Đ có đơn kháng cáo với cùng nội dung là kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm nói trên, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên các Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

** Tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm, tất cả các đương sự trong vụ án đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.*

** Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự do nội dung thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11-4-2025, phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Bị đơn – Công ty TNHH MTV T2 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Đ đều có đề nghị thỏa thuận để giải quyết vụ án. Phía nguyên đơn - ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D cần thời gian để tính toán nên Hội đồng xét xử dừng phiên tòa để các bên có thời gian thương lượng với nhau.

Đến phiên tòa ngày 17-4-2025, tất cả các đương sự trong vụ án đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với các nội dung sau:

1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10-4-2019 giữa ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D với Công ty TNHH Một thành viên T2 có hiệu lực đến ngày 01-8-2026.

2. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01-10-2019 và Biên bản thỏa thuận giữa Công ty TNHH MTV T2 và Công ty TNHH Đ có hiệu lực đến ngày 01-8-2026.

3. Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 17-9-2022 giữa Công ty TNHH MTV N và Công ty TNHH Đ chấm dứt từ ngày xét xử sơ thẩm 27-9-2024. Công ty TNHH MTV N đã thực hiện bàn giao xong mặt bằng cho Công ty TNHH Đ.

4. Công ty TNHH Một thành viên T2 xác nhận có nợ ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D số tiền thuê quyền sử dụng đất tính đến ngày 01-8-2026 là 360.000.000 đồng.

Công ty TNHH Một thành viên T2 cam kết thanh toán cho ông L, bà D số tiền trên thành 03 đợt như sau:

- Đến ngày 20-4-2025 thanh toán 100.000.000 đồng;
- Đến ngày 01-10-2025 thanh toán 60.000.000 đồng;
- Đến ngày 01-12-2025 thanh toán 200.000.000 đồng;

Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên T2 vi phạm một trong 03 đợt thanh toán như trên thì ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền còn lại chưa thanh toán.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Kể từ ngày 02-8-2026, toàn bộ tài sản, công trình mà Công ty TNHH Một thành viên T2 đã xây dựng trên đất tại Lô H, 9I (địa chỉ hiện nay là 560-562) đường 2 tháng 9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 033430, sổ vào sổ cấp GCN: CTs134093 do Sở Tài nguyên và Môi trường

thành phố Đ cấp ngày 31-7-2017 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D.

Công ty TNHH Một thành viên T2 không còn quyền lợi gì liên quan đến tài sản nói trên.

Xét thấy những nội dung thỏa thuận của các bên đương sự như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Về án phí dân sự:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên đương sự có kháng cáo là Công ty TNHH MTV T2 và Công ty TNHH Đ phải chịu án phí phúc thẩm.

Đồng thời, án phí sơ thẩm được xác định lại theo nội dung các bên đương sự đã thỏa thuận được, Công ty TNHH Một thành viên T2 phải thanh toán số tiền là 360.000.000 đồng, tương ứng với mức án phí phải chịu là 18.000.000 đồng.

[3] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 148, 293, 300, 308, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
các khoản 1, 6, Điều 402, khoản 4 Điều 422, 475, khoản 1 điều 481, 482, 357, 468 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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.

Tuyên xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D với Công ty TNHH Một thành viên T2 được Văn phòng C chứng nhận ngày 10-4-2019, số công chứng 2618, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực đến ngày 01-8-2026.

2. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 12/HĐ-2019/HTP-HLV ngày 01-10-2019 và Biên bản thỏa thuận số 2021/HTP-HLV ngày 05-02-2019 giữa Công ty TNHH MTV T2 và Công ty TNHH Đ có hiệu lực đến ngày 01-8-2026.

3. Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 07/HĐ-2022/HTP-NTSEOULPLAZA ký ngày 17-9-2022 giữa Công ty TNHH MTV N và Công ty TNHH Đ chấm dứt từ ngày xét xử sơ thẩm 27-9-2024. Công ty TNHH MTV N đã thực hiện bàn giao xong mặt bằng cho Công ty TNHH Đ.

4. Công ty TNHH Một thành viên T2 xác nhận có nợ ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D số tiền thuê quyền sử dụng đất tính đến ngày 01-8-2026 là 360.000.000 đồng.

Công ty TNHH Một thành viên T2 cam kết thanh toán cho ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D số tiền trên thành 03 đợt như sau:

- Đến ngày 20-4-2025 thanh toán 100.000.000 đồng;
- Đến ngày 01-10-2025 thanh toán 60.000.000 đồng;
- Đến ngày 01-12-2025 thanh toán 200.000.000 đồng;

Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên T2 vi phạm một trong 03 đợt thanh toán như trên thì ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D có quyền yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền còn lại chưa thanh toán.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Kể từ ngày 02-8-2026, toàn bộ tài sản, công trình mà Công ty TNHH Một thành viên T2 đã xây dựng trên đất tại Lô H, 9I (địa chỉ hiện nay là 560-562) đường 2 tháng 9, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 033430, sổ vào sổ cấp GCN: CTs134093 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31-7-2017 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D.

Công ty TNHH Một thành viên T2 không còn quyền lợi gì liên quan đến tài sản nói trên.

6. Án phí và chi phí tố tụng khác:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Một thành viên T2 phải chịu là 18.000.000 đồng.
- Hoàn trả cho ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D số tiền số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.866.484 đồng theo biên lai thu số 0000385 ngày 05-12-2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000546 ngày 18-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH MTV T2 và Công ty TNHH Đ mỗi công ty phải chịu 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008951 ngày 16-10-2024 và Biên lai thu số 0008952 ngày 14-10-2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

6.3. Chi phí tố tụng tại giai đoạn xét xử sơ thẩm: Công ty TNHH Một thành viên T2 phải chịu 23.000.000 đồng (trong đó 3.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ và 20.000.000 đồng tiền thẩm định giá tài sản). Ông Trần Ngọc L và bà Đinh Thị D đã chi xong nên Công ty TNHH Một thành viên T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà D số tiền 23.000.000 đồng.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Liên Chiểu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai