

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 165/2023/DS-PT

Ngày: 07 – 9 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cho
thuê lại quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH V.

Địa chỉ: Lô H, Khu công nghiệp L, Phường L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Quách Cao S, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

Ông Lại Huy T, sinh năm: 1989, là người đại diện theo ủy quyền; cư trú tại Số F X Hà Nội, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1979; cư trú tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên lạc: Lô HT5, Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

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

Công ty P.

Địa chỉ: Số C T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn H, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc). Có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH V.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Công ty TNHH V (gọi tắt là Công ty):

Vào ngày 17/10/2018 Công ty TNHH V (gọi tắt là Công ty) có cho ông Nguyễn Văn B thuê lại diện tích đất 1.478m² thuộc một phần trong diện tích 15.074m² đất Lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B mà Công ty đã thuê của Công ty P - P. Việc cho thuê lại có lập hợp đồng số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018. Mục đích cho thuê lại đất là để ông B xây dựng nhà xưởng số 3 theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0305262815. Thời hạn cho thuê lại theo thời hạn mà Công ty thuê đất của Công ty P - P. Nói chung quyền và nghĩa vụ của các bên đã được thỏa thuận rõ trong hợp đồng số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ. Sau khi ông B nhận bàn giao đất từ Công ty thì ông đã tiến hành xây dựng nhà xưởng số 3 từ tháng 5/2019. Tuy nhiên, khi nhà xưởng số 3 xây dựng chưa hoàn chỉnh, chưa đủ điều kiện về hệ thống phòng cháy chữa cháy và xử lý nước thải, vệ sinh môi trường thì tháng 5/2021 ông đã đưa vào hoạt động tái chế nhôm phế liệu gây mất an toàn lao động, nguy cơ cháy nổ là rất cao, cũng như gây ảnh hưởng đến việc ô nhiễm môi trường. Việc đưa nhà xưởng vào hoạt động khi chưa đủ điều kiện của ông B dẫn đến nguy cơ Công ty P thu hồi toàn bộ diện tích đất đã cho Công ty thuê lại. Khi lập hợp đồng cho ông Nguyễn Văn B thuê lại đất thì Công ty không hỏi ý kiến của Công ty P - P.

Nay, Công ty yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty và bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu. Đồng thời buộc ông B trả lại cho Công ty diện tích 1.486,4m² đất đã xây dựng nhà xưởng số 3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B theo như họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất mà Công ty N đã đo đạc. Công ty sẽ thanh toán giá trị tài sản cố định mà ông B đã đầu tư trên đất thuê lại như nhà xưởng, giếng nước... theo như giá mà Công ty T1 đã thẩm định. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn B:

Giữa ông và ông Quách Cao S đại diện Công ty TNHH V (Công ty) có ký hợp đồng thuê lại diện tích đất 1.478m² thuộc Lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B (hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 17/10/2018/HĐXDNX). Sau khi ký hợp đồng thì ông đã thuê Công ty X, lô HT5, khu công nghiệp L và phải hoàn công cho ông. Tuy nhiên, Công ty mới xây dựng được khoảng 60% nhà xưởng, từ tháng 6/2021 thì ngưng không thi công nữa. Sau đó, tự ông thi công thêm một số hạng mục của nhà xưởng để đưa vào hoạt động. Riêng đối với hệ thống phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường thì ông chưa thi công được vì vấn đề này cần phải có sự phối hợp của Công ty. Theo điều 3 của hợp đồng thuê lại QSD đất giữa hai bên thì nếu ông có vi phạm về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường sẽ phải tạm ngưng hoạt động để khắc phục chứ không phải là điều kiện để hủy hợp đồng cho thuê lại QSD đất giữa hai bên. Trước khi thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 của Công ty thì ông không tìm hiểu việc Công ty có được cho thuê lại đất hay không nhưng theo ông nghĩ tại các khu công nghiệp ở tỉnh Bình Dương đều được cho thuê lại hay chuyển nhượng nên trong trường hợp này Công ty cũng được cho thuê lại nên ông mới đồng ý thuê lại. Các tài sản trên đất thuê của Công ty là nhà xưởng số 3 và trạm điện, một số máy móc bên trong nhà xưởng, nhà vệ sinh, hồ nước... đều là tài sản của ông, chỉ có phòng bảo vệ là do ông S xây dựng thô, ông hoàn thiện.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty thì ông không đồng ý mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê lại QSD đất nêu trên. Trường hợp phải hủy hợp đồng thuê lại đất và buộc ông phải trả lại đất cho Công ty thì ông yêu cầu Công ty phải thanh toán giá trị nhà xưởng trên đất cho ông theo giá mà ông đã đầu tư là 4.391.000.000đ, tiền lãi của số tiền đầu tư này trong 04 năm là 2.112.000đ; tiền làm giấy tờ là 800.000.000đ và tiền lãi của số tiền làm giấy tờ này là 480.000.000đ, tổng cộng là 7.783.000.000đ, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp L - P.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 16/9/2022 ông Võ Văn H trình bày: Việc Công ty TNHH V cho ông Nguyễn Văn B thuê lại diện tích đất 1.478m² thuộc một phần trong diện tích 15.074m² đất Lô HT5, Khu công nghiệp L, Phường L, Thành phố B theo hợp đồng cho thuê lại QSD đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 là tự ý và không thông báo cho Công ty P - P. Công ty P yêu cầu Công ty TNHH V sử dụng đất khu công nghiệp đúng mục đích quy định tại hợp đồng cho thuê lại QSD đất số 76/2018/HĐ-TLĐ ngày 11/4/2018 đã ký kết giữa Công ty P - Phú Hội với Công ty TNHH V và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0335262815 ngày 02/3/2018 được Ban quản lý các khu công nghiệp T cấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Ông Lại Huy T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty và bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu; buộc ông B trả lại cho Công ty diện tích 1.486,4m² đất đã xây dựng nhà xưởng số

3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B theo như họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất mà Công ty N đã đo đạc. Công ty sẽ nhận các tài sản trên diện tích đất thuê lại là nhà xưởng số 3, bể nước trong nhà xưởng và sẽ thanh toán cho ông B giá trị tài sản là 3.579.035.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B đồng ý đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa hai bên là vô hiệu; đồng ý trả lại cho Công ty diện tích 1.486,4m² đất đã xây dựng nhà xưởng số 3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B và đồng ý giao các tài sản trên diện tích đất thuê lại là nhà xưởng số 3, bể nước trong nhà xưởng; đồng ý nhận số tiền giá trị tài sản trên đất thuê lại là 3.579.035.000đ. Đối với yêu cầu về khoản tiền lãi của số tiền đầu tư trong 04 năm là 2.112.000đ; tiền làm giấy tờ là 800.000.000đ và tiền lãi của số tiền làm giấy tờ này là 480.000.000đ, cũng như các tài sản khác ông đã đầu tư ngoài diện tích đất nhận thuê lại thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra ông còn trình bày là số tiền thuê đất từ khi thuê cho đến nay thì ông chưa trả cho Công ty TNHH V một khoản nào.

Tại Bản án số 16/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B.

- Tuyên bố hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty TNHH V với bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho Công ty TNHH V diện tích đất 1.486,4m² thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B.

- Giao cho Công ty TNHH V các tài sản gồm: 01 Nhà xưởng tiền chế nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lửng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn trên toàn bộ diện tích đất 1.486,4m² và 01 bể nước có kích thước 03 x 03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm (bên trong nhà xưởng).

Diện tích đất và nhà xưởng có giới cận như sau: Phía Bắc dài 60.6m; phía Nam dài 60.7m; phía Đông dài 24.5m và phía Nam dài 24.5m; đều nằm trong lô HT5 Khu công nghiệp L (được ký hiệu là nhà xưởng theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH N).

- Buộc Công ty TNHH V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 3.579.035.000đ (Ba tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải thanh toán cho Công ty TNHH V số tiền chi phí tố tụng là 31.288.000đ (Ba mươi một triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

- Cản trừ nghĩa vụ, Công ty TNHH V còn phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 3.547.747.000đ (Ba tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 10/5/2023, nguyên đơn Công ty TNHH V có đơn kháng cáo phần quyết định của Bản án sơ thẩm “Buộc nguyên đơn Công ty TNHH V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 3.544.035.040đ”.

Ngày 22/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 05/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2023; kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên buộc nguyên đơn Công ty TNHH V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 103.580.700đ.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH V là ông Lại Huy T vẫn giữ nguyên kháng cáo của nguyên đơn và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận không đúng ý chí của nguyên đơn là chỉ đồng ý thanh toán lại cho bị đơn phần giá trị công trình đã đầu tư thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 05/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Văn B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp L - P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn, Công ty TNHH V khởi yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày

17/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn B vô hiệu; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 1.478m² đất đã xây dựng nhà xưởng số 3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Còn bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ngày 17/10/2018 có ký kết hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ. Hợp đồng thuê tại đất nói trên thể hiện: Bên cho thuê đất (bên A) là Công ty TNHH V cho bên thuê đất là ông Nguyễn Văn B (bên B) thuê lại diện tích đất 1.478m² thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo biên bản bàn giao đất trên thực địa, bản vẽ họa đồ trích đo lô đất và các mốc giao cho Công ty TNHH P thẩm định, duyệt cấp. Thời hạn thuê lại đất theo thời hạn, quy định về thời hạn thuê và chấm dứt thuê của dự án nhà máy nhôm Công ty TNHH V được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng cấp. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng:

Hợp đồng thuê lại đất nói trên được các bên lập thành văn bản có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại mục 5 khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thuê lại đất khu công nghiệp số 76/2018/HĐ-TLĐ ngày 11/4/2018 giữa Công ty TNHH V (bên thuê đất) với Công ty P (bên cho thuê) thể hiện nội dung: “*Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A (Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp L - P) đồng ý bằng văn bản*”. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận khi nguyên đơn cho bị đơn thuê lại đất thì nguyên đơn không xin ý kiến, không được sự đồng ý của Công ty P và bản thân bị đơn cũng biết việc này nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng thuê lại đất nên hai bên đều có lỗi.

Theo quy định tại Điều 475 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về cho thuê lại, quy định: “*Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý*”. Như vậy, trong trường hợp này nguyên đơn không có quyền cho bị đơn thuê là đất nói trên.

Hơn nữa, sau khi ký kết hợp đồng thuê lại đất thì các bên vẫn không tiến hành đăng ký, kê khai việc cho thuê lại đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất đề nghị tuyên bố hợp đồng thuê lại đất nói trên vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố Hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa

nguyên đơn với bị đơn vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê lại đất vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Xét thấy, như phân tích trên hợp đồng thuê lại đất vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên ngang nhau là có căn cứ.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá ngày 11/11/2022 thể hiện: Diện tích đất mà các bên cho thuê, giao nhận thực tế là 1.486,4m² thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Trên phần đất cho thuê lại này xây dựng toàn bộ nhà xưởng tiền chế, nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lửng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn. Bên trong nhà xưởng có 01 lò nung nhôm; 01 máy ủ nhôm; 01 cần cẩu 05 tấn và 01 bể nước có kích thước 03 x 03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm; các đương sự đều thừa nhận đây là tài sản của bị đơn. Ngoài ra, bị đơn còn xây dựng các tài sản khác như: Nhà bảo vệ diện tích 56m² (tường gạch, mái lợp tôn, nền láng xi măng); nhà tạm 01 diện tích 27.6m² (nền đất, vách tôn, mái lợp tôn); nhà tạm 02 diện tích 35.3m² (nền láng xi măng, vách tôn, mái lợp tôn); bể nước diện tích 45.3m², chiều sâu 02m; 01 Ao diện tích 78.9m², sâu 7m; 01 Ao diện tích 140m², sâu 7m và 01 giếng đào đường kính 90cm, chiều sâu 7m xây dựng ngoài diện tích đất 1.486,4m² nhận thuê lại.

Mặc dù, trong hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 thì diện tích đất thuê lại là 1.478m² thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH N thì diện tích các bên giao cho nhau là 1.486,4m²; các bên đều thống nhất với kết quả đo đạc này. Ngoài ra, bị đơn cũng thống nhất trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 1.486,4m² thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B, có giới cận như sau: Phía Bắc dài 60.6m; phía Nam dài 60.7m; phía Đông dài 24.5m và phía Nam dài 24.5m;

đều nằm trong lô HT5 Khu công nghiệp L (được ký hiện là nhà xưởng theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH N) là phù hợp.

Đối với các tài sản trên diện tích đất gồm: 01 Nhà xưởng tiền chế nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lửng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn trên toàn bộ diện tích đất 1.486,4m² và 01 bể nước có kích thước 03 x 03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm (bên trong nhà xưởng) thì nguyên đơn đồng ý nhận nhà xưởng, bể nước và thanh toán trị giá cho bị đơn đã đầu tư thêm. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều thừa nhận khi các bên ký kết hợp đồng thuê lại thì nguyên đơn đã xây dựng nhà xưởng được 60%, sau đó bị đơn tiếp tục ký hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 17/10/2018/HĐXDNX ngày 17/10/2018 với chính nguyên đơn và xây dựng thêm được 20%, tổng khối lượng công trình xây dựng hiện nay là 80%. Tính đến thời điểm các bên có tranh chấp thì toàn bộ công trình này vẫn chưa được hoàn công và quyết toán cụ thể. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn chỉ đầu tư thêm 20% nhà xưởng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bị đơn toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty T1 với số tiền 3.579.035.000 đồng để buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền trên là không đúng với ý chí của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Do đó, cần căn cứ vào chính lời khai thừa nhận của bị đơn và chứng thư thẩm định giá của Công ty T1 để xác định giá trị đầu tư của bị đơn đối với tài sản trên đất là 20% tương ứng với số tiền 949.100.000 đồng (3.796.401.000 đồng : 4) và chỉ buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền này. Đồng thời, buộc bị đơn giao nhà xưởng tiền chế và bể nước trong nhà xưởng (trên diện tích đất cho thuê lại) cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn là đảm bảo quyền lợi của các bên và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Đối với số tiền phí làm hồ sơ làm thủ tục dự án là 800.000.000 đồng, tiền lãi của tiền khoản tiền tiền làm giấy tờ (800.000.000 đồng) là 480.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền đầu tư trên diện tích đất nhận thuê lại của nguyên đơn là 2.112.000 đồng; các tài sản trên diện tích đất 1.486,4m² thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B là: 01 lò nung nhôm, 01 máy ủ nhôm, 01 cần cầu 05 tấn; các tài sản khác ngoài diện tích đất nguyên đơn cho bị đơn thuê lại: Nhà bảo vệ diện tích 56m², nhà tạm 01 diện tích 27.6m², nhà tạm 02 diện tích 35.3m², bể nước diện tích 45.3m², ao diện tích 140m² và 01 giếng đào đường kính 90cm do ông B xây dựng. Các đương sự không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[5] Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Ngày 27/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời “*Cấm thực hiện hành vi nhất định*” theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp phúc thẩm, cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 15.288.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 16.000.000 đồng, tổng cộng 31.288.000 đồng Công ty đã nộp và quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền trên là phù hợp.

[7] Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

- Án phí sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch; buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch 40.473.000 đồng trên số tiền phải thanh toán cho ông B 949.100.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH V; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sửa Bản án sơ thẩm 16/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Nguyễn Văn B.

- Tuyên bố hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty TNHH V với bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho Công ty TNHH V diện tích đất 1.486,4m² thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B.

- Giao cho Công ty TNHH V các tài sản gồm: 01 Nhà xưởng tiền chế nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lửng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn

trên toàn bộ diện tích đất 1.486,4m² và 01 bể nước có kích thước 03 x03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm (bên trong nhà xưởng).

Diện tích đất và nhà xưởng có giới cận như sau: Phía Bắc dài 60.6m; phía Nam dài 60.7m; phía Đông dài 24.5m và phía Nam dài 24.5m; đều nằm trong lô HT5 Khu công nghiệp L (được ký hiệu là nhà xưởng theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH N).

- Buộc Công ty TNHH V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 949.100.000 đồng (Chín trăm bốn mươi chín triệu một trăm ngàn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn B thanh toán lại cho Công ty TNHH V số tiền 31.288.000 đồng (Ba mươi một triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH V phải chịu 40.473.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005063 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Công ty TNHH V còn phải nộp thêm số tiền 40.173.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH V số tiền 300.000 án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005777 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. Bảo Lộc;
- Chi cục Tp. Bảo Lộc;
- Phòng KTNV&THA;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tâm

