

Bản án số: 46/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 5- 2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Ái Loan

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023 tại điểm cầu Trung tâm Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Công chức Tòa án hỗ trợ tại điểm cầu thành phần là ông **Nguyễn Vĩnh L** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST, ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị B** sinh năm 1956 (vắng mặt)

2. Ông **Lữ Minh L1** sinh năm 1990 (vắng mặt)

3. Ông **Lữ Phước T** sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **ấp M, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh**

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T: Bà **Trần Thị Huỳnh N**, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: **số A đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T: Luật sư Nguyễn Thành Đ, Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Công ty TNHH MTV T2

Địa chỉ trụ sở: khóm B, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

Do bà Dương Thị Thu Y, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Dương Thị Thu Y: Ông Lê Nhựt H, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh

- Người kháng cáo: bà Dương Thị Thu Y đại diện Công ty TNHH MTV T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04 tháng 8 năm 2022 và ngày 08 tháng 9 năm 2022 của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là Trần Thị Huỳnh N trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 18/01/2017, ông Lữ Hoàng M (đã chết), bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T có ký hợp đồng cho Công ty TNHH một thành viên T2 (gọi tắt là Công ty T2) do bà Dương Thị Thu Y làm người đại diện theo pháp luật thuê quyền sử dụng đất. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã L vào ngày 13/02/2017. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông M, bà B, ông L1, ông T đồng ý cho Công ty T2 thuê quyền sử dụng đất diện tích là 4.417,6m² thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 4 do ông Lữ Hoàng M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì diện tích thực tế gia đình bà Nguyễn Thị B cho thuê tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh là 7.677,6 m² vì khi cho thuê không có đo đạc đất thực tế. Trong đó:

+ Diện tích 3119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/2021 hiện do ông Lữ Minh L1 đứng tên.

+ Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/12/2021 hiện do ông Lữ Minh L1 đứng tên.

Thời hạn cho thuê là: 15 năm, kể từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2032. Giá thuê như sau: Từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2027, giá thuê mỗi năm là 100.000.000 đồng. Từ ngày 19/01/2027 đến ngày 19/01/2032 giá thuê mỗi năm là 110.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Công ty T2 thanh toán bằng tiền mặt hàng năm vào thời kỳ đầu hàng năm.

Tuy nhiên, kể từ năm 2021, đến hạn thanh toán tiền thuê đất nhưng Công ty T2 đã không thanh toán, gia đình bà B đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng phía Công ty T2 vẫn trì hoãn thực hiện nghĩa vụ của mình. Công ty T2 rõ ràng đã vi phạm mục 5 khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chứng thực ngày 13/02/2017 tại UBND xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh: “Khi bên B chậm trả tiền thuê đất sau 3 tháng xem như hủy hợp đồng và bên B phải trả lại đất cho bên A mà không được lấy lại phần san lấp mặt bằng”.

Nay Công ty T2 đã bị thu hồi Giấy đăng ký kinh doanh vào ngày 01/02/2021 và đã giải thể. Các nguyên đơn khởi kiện bà Dương Thị Thu Y yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Hoàng M (đã chết), bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T với Công ty T2, chứng thực ngày 13/02/2017 tại UBND xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, lưu tại UBND xã L số 30, quyển I TP/CC-SCT/HĐGD.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y là chủ sở hữu Công ty T2 (đã giải thể) có trách nhiệm chi trả cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T tiền nợ thuê đất từ ngày 19/01/2021 đến ngày xét xử 09/9/2022 là 01 năm 07 tháng 22 ngày nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tính tròn là 01 năm 07 tháng 15 ngày, với số tiền là: 162.500.000 (Một trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y giao trả lại toàn bộ phần đất thuê thực tế tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh gồm:

- + Diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lữ Minh L1 đứng tên.

- + Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lữ Minh L1 đứng tên.

- Buộc bà Dương Thị Thu Y phải di dời toàn bộ tài sản của Công ty T2 và bà Dương Thị Thu Y hiện có trên đất thuê ra khỏi phần đất thuê để trả lại phần đất thuê cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T; yêu cầu Toà án buộc bà Dương Thị Thu Y không được lấy đi phần đất mặt bằng đã san lấp cố định và đồng ý cho bà Y lấy đi phần cát không cố định theo diện tích và khối lượng đã được thẩm định.

Tại phiên toà, bà Trần Thị Huỳnh N là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Dương Thị Thu Y phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T số tiền lãi của số tiền thuê đất chậm thanh toán là 28.500.000 đồng và rút lại yêu cầu trả số tiền thuê đất chậm thanh toán là 4.166.667 đồng trong tổng số tiền yêu cầu trước đây là 166.666.677 đồng.

Theo Bản tự khai ngày 18 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Nhựt H đã trình bày như sau:

Vào ngày 18/01/2017, phía ông Lữ Hoàng M, bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với Công ty T2 do bà Dương Thị Thu Y làm người đại diện theo pháp luật để làm trụ sở

giao dịch, kho chứa vật liệu xây dựng của công ty. Thời hạn cho thuê là: 15 năm, kể từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2032. Giá thuê: Từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2027, giá thuê mỗi năm là 100.000.000 đồng. Từ ngày 19/01/2027 đến ngày 19/01/2032 giá thuê mỗi năm là 110.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Công ty T2 thanh toán bằng tiền mặt hàng năm vào thời kỳ đầu hàng năm.

Sau khi ký hợp đồng Công ty T2 đã tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng kho bãi, bến tàu với số tiền đầu tư là 6.300.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, công ty thực hiện đúng các thỏa thuận. Tuy nhiên, đến cuối năm 2020 và đầu năm 2021 do phía nguyên đơn muốn chấm dứt hợp đồng để chuyển nhượng đất cho người khác thì công ty không đồng ý. Vì vậy, ngày 13/5/2021, bà Y đại diện Công ty T2 có đến gặp phía bà Nguyễn Thị B để thanh toán tiền thuê đất năm 2021 thì bà B không đồng ý nhận. Bà Y có trình báo chính quyền áp và có xác nhận sự việc này. Sau đó, phía nguyên đơn khởi kiện, Công ty T2 đề nghị được thanh toán tiền thì nguyên đơn không nhận và nói rằng để Tòa án giải quyết. Tháng 3/2022, phía bà Y có gửi văn bản cho nguyên đơn tiếp tục được đề nghị thanh toán tiền thuê đất nhưng không nhận phản hồi của nguyên đơn. Vì vậy, phía bị đơn không thừa nhận có lỗi trong việc chậm thanh toán tiền cho nguyên đơn.

Hiện tại Công ty T2 đã giải thể và bà Dương Thị Thu Y chuyển sang mô hình kinh doanh là hộ gia đình. Phần đất thuê của nguyên đơn bà Y vẫn còn đang sử dụng và không cho ai thuê lại.

Về yêu cầu của nguyên đơn, ông Lê Nhựt H đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị Thu Y có ý kiến như sau:

- Bà Dương Thị Thu Y chấp nhận chấm dứt và huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chứng thực ngày 13/02/2017 tại UBND xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

- Đối với tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký, bà Dương Thị Thu Y đồng ý thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bà Dương Thị Thu Y trả tiền lãi chậm trả của số tiền thuê đất chưa thanh toán, do phía nguyên đơn rút lại yêu cầu này nên bà Y không có ý kiến.

Ngoài ra, ông Lê Nhựt H đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị Thu Y có ý kiến như sau: Toàn bộ tài sản bà Dương Thị Thu Y đã đầu tư có trên phần đất thuê gồm: Nhà trưng bày, nhà kho... theo kết quả Thẩm định của Công ty Cổ phần T3 (Công ty T3) thì ông H yêu cầu giao toàn bộ tài sản này cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bà Dương Thị Thu Y giá trị các tài sản này. Đối với phần san lấp cố định theo kết quả Thẩm định của Công ty T3 thì ông H yêu cầu giao toàn bộ tài sản này cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bà Dương Thị Thu Y giá trị khối lượng cát này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải đã xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 156, Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 422, 423, 424, 427, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị B**, ông **Lữ Minh L1**, ông **Lữ Phước T**:

- Huỷ và chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2017 được chứng thực vào ngày 13/02/2017 tại **UBND xã L**, **thị xã D**, tỉnh **Trà Vinh**, lưu tại **UBND xã L** số 30, quyển I TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông **Lữ Hoàng M** (đã chết), bà **Nguyễn Thị B**, ông **Lữ Minh L1**, ông **Lữ Phước T** với **Công ty TNHH một thành viên T2** (đã giải thể).

- Buộc bà **Dương Thị Thu Y** có nghĩa vụ phải trả cho bà **Nguyễn Thị B**, ông **Lữ Minh L1**, ông **Lữ Phước T** số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ theo thoả thuận là 162.500.000 đồng.

- Buộc bà **Dương Thị Thu Y** phải giao trả lại cho bà **Nguyễn Thị B**, ông **Lữ Minh L1**, ông **Lữ Phước T** phần đất thuê có diện tích đo thực tế là 7.677,6m². Trong đó: Diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông **Lữ Minh L1** đứng tên; Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông **Lữ Minh L1** đứng tên. Đất tại **ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh**.

*Kích thước, tứ cận phần đất diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5 (ký hiệu A) và diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5 (ký hiệu B), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông **Lữ Minh L1** đứng tên vào ngày 03/12/2021 theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 886/CN-TXDH ngày 20/7/2022 của **Văn phòng Đ1 chi nhánh thị xã D, tỉnh Trà Vinh**) kèm theo bản án này.*

- Buộc bà **Dương Thị Thu Y** phải di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư, xây dựng ra khỏi phần đất thuê thuộc diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông **Lữ Minh L1** đứng tên vào ngày 03/12/2021 và thuộc diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp đổi lại cho ông **Lữ Minh L1** đứng tên vào ngày 03/12/2021. Đất tại **ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh**. Tài sản bà **Dương Thị Thu Y** phải di dời có đặc điểm như sau:

Nhà bán hàng

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: không xác định
- + Diện tích xây dựng: 253,8 m².
- + Diện tích sử dụng: 253,8 m².
- + Kết cấu: Khung cột sắt; tường xây gạch 10 cm+ sơn nước; nền lát gạch men (50 x 50) cm; vách tole; mái tole; la phong thạch cao tấm vuông.

Nhà kho:

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- + Diện tích xây dựng: 372 m².
- + Diện tích sử dụng: 372 m².
- + Kết cấu: Khung cốt sắt, vách tole; mái tole; nền cát

T1 rào:

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- + Diện tích xây dựng: 101m².
- + Kết cấu: Trụ rào bê tông (10 x 10) cm, cao 1,2 m; Vách rào xây gạch ống dày 10 cm.

Cổng rào:

- + Xây dựng và đưa vào sử dụng: Không xác định
- + Kết cấu: Gồm 2 trụ xây gạch (40 x 40) cm, cao 3 m
- Buộc bà **Dương Thị Thu Y** không được lấy đi phần cát san lấp cố định có diện tích san lấp: 1.533,1 m², chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m và khối lượng cát san lấp tính ra là: 2.299,7 m³ thuộc thửa 738, tờ bản đồ số 5, theo tư liệu đo đạc năm 2010 do ông **Lữ Minh L1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Kích thước, tứ cận phần cát san lấp cố định theo Sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 của Tòa án (ký hiệu là C) kèm theo Bản án này.

- Thời gian để bà **Dương Thị Thu Y** tự nguyện di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư, xây dựng trên phần đất thuê theo quyết định của Tòa án là 03 tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Bà **Dương Thị Thu Y** được lấy đi phần cát san lấp không cố định có diện tích san lấp: 4.455,5 m², chiều sâu san lấp trung bình: 1,5 m và khối lượng cát san lấp tính ra là: 6.683,3 m³ thuộc thửa 738 và thửa 739, tờ bản đồ số 5, theo tư liệu đo đạc năm 2010 do ông **Lữ Minh L1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Kích thước, tứ cận phần cát san lấp không cố định theo Sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 của Tòa án (ký hiệu là D và G) kèm theo bản án này.

2. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện mà bà **Trần Thị Huỳnh N** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại gồm yêu cầu buộc bà **Dương Thị Thu Y** phải thanh toán cho bà **Nguyễn Thị B**, ông **Lữ Minh L1**, ông **Lữ Phước T** số tiền lãi của số tiền thuê đất chậm thanh toán là: 28.500.000 đồng và yêu cầu trả số tiền thuê đất còn nợ là 4.166.667 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 21/9/2022 bà **Dương Thị Thu Y** kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn yêu cầu kháng cáo; các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Người đại diện của **Nguyễn Thị B**, ông **Lữ Minh L1**, ông **Lữ Phước T** với **Công ty TNHH một thành viên T2** do bà **Dương Thị Thu Y** đại diện thống nhất hủy hợp đồng thuê đất được chứng thực ngày 13/02/2017.

- **Công ty TNHH một thành viên T2** do bà **Dương Thị Thu Y** đại diện thống nhất trả tiền thuê đất còn thiếu cho nguyên đơn 162.500.000đ

- **Công ty TNHH một thành viên T2** do bà **Dương Thị Thu Y** đại diện được di dời toàn bộ tài sản và phần cát đá san lấp trên diện tích đất thuê trên thửa đất số 738 và thửa 739 để trả lại đất cho bên nguyên đơn. khi lấy cát đi bà **Y** sẽ chừa lại phần bờ bao xung quanh 2 thửa đất ngang 1,5 m. Độ sâu cát lấy đi là 1,5 m, đồng thời bà **Y** sẽ chừa phần đất thịt của hai thửa đất không phải của **công ty T2** san lấp.

Ý kiến của Người bảo vệ quyền lợi và hợp pháp cho nguyên đơn: Bên nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký: Kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự và người tham gia tố tụng khác: Tại phiên Tòa hôm nay đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo đúng qui định của pháp luật.

- *Về nội dung*: Bên nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: **Công ty TNHH một thành viên T2** do bà **Dương Thị Thu Y** làm người đại diện theo pháp luật của công ty ngày 01/02/2021 bị Phòng đăng ký kinh doanh **Sở kế hoạch đầu tư tỉnh T** thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Theo quy định khoản 2 Điều 209 Luật doanh nghiệp năm 2020 thì: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, doanh nghiệp phải triệu tập họp để quyết định giải thể. Tuy nhiên đến nay bà **Dương Thị Thu Y** người đại diện theo pháp luật của **công ty T2** không làm thủ tục giải thể theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ Thẩm xác định bà **Dương Thị Thu Y** là bị đơn trong vụ án là không chính xác. Do **Công ty T2** là **Công ty TNHH một thành viên C** là bà **Dương Thị Thu Y** chịu trách nhiệm về các khoản nợ và các

nghĩa vụ, tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi vốn điều lệ. Án sơ thẩm xác định sai chủ thể bị đơn; nếu hủy án sơ thẩm cũng không thay đổi nội dung giải quyết vụ án nên cấp phúc thẩm sửa lại tư cách bị đơn là Công Ty TNHH Một thành viên T2, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau hủy hợp đồng thuê đất được chứng thực ngày 13/02/2017. Công ty TNHH một thành viên T2 do bà Dương Thị Thu Y đại diện thống nhất trả tiền thuê đất còn thiếu cho nguyên đơn 162.500.000đ. Công ty TNHH một thành viên T2 do bà Dương Thị Thu Y đại diện được di dời toàn bộ tài sản và phần cát đá san lấp trên diện tích đất thuê trên thửa đất số 738 và thửa 739 để trả lại đất cho bên nguyên đơn. Khi lấy phần cát san lấp đi bà Y sẽ chừa lại bờ bao xung quanh 2 thửa đất ngang 1,5 m. Độ sâu cát lấy đi 1,5 m, đồng thời bà Y sẽ chừa phần đất thịt của hai thửa đất không phải của công ty T2 san lấp. Xét thấy sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện không trái quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Y được chấp nhận nên Công ty TNHH một thành viên T2 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Các Điều 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 209 Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Dương Thị Thu Y
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T:

2. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2017 được chứng thực vào ngày 13/02/2017 tại UBND xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, giữa ông Lữ Hoàng M (đã chết), bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T với Công ty TNHH một thành viên T2.

3. Công ty TNHH một thành viên T2 do bà Dương Thị Thu Y đại diện có nghĩa vụ phải trả cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ bằng 162.500.000đ (Một trăm sáu mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Công ty TNHH một thành viên T2 phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị B, ông Lữ Minh L1, ông Lữ Phước T phần đất thuê có diện tích đo thực tế là 7.677,6m². Trong đó: Diện tích 3.119,3 m² thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 5, Diện tích 4.558,3 m² thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 5, tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Vị trí đất theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 886/CN-TXDH ngày 20/7/2022 của Văn phòng Đ1 chi nhánh thị xã D, tỉnh Trà Vinh kèm theo bản án này.

5. Công ty TNHH một thành viên T2 được di dời toàn bộ tài sản của công ty đã đầu tư, xây dựng, san lấp mặt bằng ra khỏi diện tích 7.677,6m². Tài sản trên đất gồm nhà kho, nhà bán hàng, hàng rào, cổng rào....Phần cát san lấp trên đất Công ty TNHH một thành viên T2 được lấy đi độ sâu 1,5m, bên công ty P lại bờ bao xung quanh 2 thửa đất bờ có chiều ngang 1,5m; Phần đất thịt trong 2 thửa đất không phải là đất Công ty T2 san lấp nên không được lấy đi.

6. Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH một thành viên T2 phải chịu 8.125.000đ (Tám triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH một thành viên T2 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Dương Thị Thu Y 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008383 ngày 21/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền còn lại chưa thi hành, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm một khoản lãi theo quy định tại khoản 2 điều 468 bộ luật dân sự.

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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND TX Duyên Hải
- Chi cục THADS TX Duyên Hải;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung