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

Bản án số 17/2019/KDTM-PT
Ngày 27-6-2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Ông Nguyễn Công Lực

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2019/TLPT-KDTM ngày 22/02/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 19/2018/KDTM-ST ngày 22/11/2018 của TAND thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2019/QĐ-PT ngày 29/3/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty D;

Địa chỉ trụ sở: khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông C. Địa chỉ: Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Công ty MTV Đ;

Địa chỉ trụ sở: khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của bị đơn: Ông T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông S, sinh năm 1980; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Hãng luật G, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/10/2018), có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bộ Tư lệnh Q; Địa chỉ:, tỉnh B. Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông L, chức vụ Trưởng Ban Kinh tế theo Giấy ủy quyền ngày 05/6/2019 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Lữ đoàn B; Địa chỉ: tỉnh B; Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông C, chức vụ: Trợ lý Bảo vệ an ninh theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Ông H, sinh năm: 1981;

4. Bà H, sinh năm: 1983;

Cùng địa chỉ: phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (ông H có mặt, bà H có yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. Bà N, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. Ông T, sinh năm 1985;

7 Bà V, sinh năm: 1985;

Cùng địa chỉ: phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty MTV Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2018, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông C trình bày:

Ngày 28/3/2014, Công ty MTV Đ (Bên A – viết tắt là Công ty MTV Đ) và Công ty D (Bên B – viết tắt Công ty D) ký Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT về việc Công ty MTV Đ cho Công ty D thuê diện tích đất 2.500m^2, phần đất này thuộc quyền quản lý của Lữ đoàn B tọa lạc tại số 17 khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (thuê theo Hợp đồng liên doanh liên kết số 01/2014/HĐ-LDLK ngày 28/02/2014 giữa Lữ đoàn B với Công ty MTV Đ), thời hạn thuê 25 năm với giá thuê trong 05 năm đầu là 14.000 đồng/m^2; 05 năm tiếp theo 16.000 đồng/m^2; 05 năm tiếp theo 19.000 đồng/m^2; 05 năm tiếp theo 22.000 đồng/m^2; 05 năm tiếp theo 25.000 đồng/m^2 giá trên không bao gồm VAT và không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của bên B. Công ty D đặt cọc cho Công ty MTV Đ số tiền 200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc trên sẽ trừ vào năm cuối. Theo hợp đồng nghĩa vụ của Bên A là đảm bảo tính pháp lý của người thuê như được quyền xây dựng các hạng mục mà hai bên cam kết phù hợp với ngành

sản xuất bao bì giấy, kho chứa, văn phòng, phòng trọ và kho cho thuê, cung cấp nguồn điện 3 pha…

Công ty D đã tiến hành đầu tư các công trình như: Nhà xưởng, nhà văn phòng, phòng bảo vệ, sân xi măng, nhà để xe, nhà kho, cổng với tổng giá trị tạm tính là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 21/3/2017, Công ty MTV Đ (là ông T) đã làm việc và ký biên bản với hai thành viên của Công ty D (là ông H và bà N) nhưng không được Công ty ủy quyền để ngừng hoạt động của Công ty D, ngưng cung cấp điện cho Công ty D.

Ngày 01/6/2017, Công ty MTV Đ mời Công ty D họp để chấm dứt hợp đồng, nhưng hai bên không thống nhất. Đến ngày 09/6/2017, Công ty MTV Đ gởi công văn đơn phương chấm dứt hợp đồng và đề nghị Công ty D thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Do Công ty MTV Đ ký hợp đồng cho Công ty D thuê quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật nên Công ty D khởi kiện yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT ngày 28/3/2014 về việc cho thuê đất làm kho và phòng trọ Khu thể dục thể thao Lữ đoàn B giữa Công ty MTV Đ và Công ty D là vô hiệu.

+ Buộc Công ty MTV Đ trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

+ Bồi thường giá trị tài sản đầu tư trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá đối với các công trình đầu tư trên đất nêu trên.

Công ty D không đồng ý yêu cầu phản tố của Công ty MTV Đ về việc yêu cầu Công ty D trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 6/2017 đến tháng 3/2018 với tổng số tiền là 277.200.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty D tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc Công ty MTV Đ trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Đồng thời tự nguyện chịu ½ thiệt hại tài sản đầu tư trên đất số tiền 1.147.966.100 đồng.

* Theo văn bản trình bày ý kiến và đơn phản tố đề ngày 01/6/2018, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Đăng Sĩ trình bày:

Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung ký kết Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT ngày 28/3/2014 giữa Công ty MTV Đ và Công ty D về việc cho thuê đất làm kho và phòng trọ Khu thể dục thể thao Lữ đoàn B. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Công ty D. Do quá trình sử dụng đất thuê, Công ty D đã chứa hàng không đúng trong hợp đồng thuê đã cam kết, đồng thời xảy ra tranh chấp nội bộ, gây mất trật tự an ninh. Phía nguyên đơn đã vi phạm quy định tại Điều 5.5 của Hợp đồng: "Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật, của địa phương về bảo vệ môi trường phòng chống cháy nổ, an ninh trật tự và tuyển dụng lao động". Những tranh chấp này dẫn đến các hành vi như bạo lực, có những lời lẽ đe dọa, xúc phạm, cả lạm dụng tín nhiệm để cản trở hoạt động sản xuất của công ty và xảy ra mâu thuẫn giữa các thành viên trong công ty gồm ông T, bà N, bà Bà H và ông H. Những người này đều là thành viên Công ty D, thuộc

sự quản lý của công ty nên Công ty D phải chịu trách nhiệm trước Công ty MTV Đ sự vi phạm này. Công ty MTV Đ đã tiến hành lập biên bản làm việc ngày 24/3/2017 ghi nhận những sai phạm này, có chữ ký của hai đại diện Công ty D là ông H và và bà N. Công ty MTV Đ đã nhiều lần gửi giấy mời, công văn yêu cầu Công ty D giải quyết tranh chấp nội bộ, nếu không sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Tuy nhiên, đến tháng 9/2017 tranh chấp vẫn không được giải quyết. Để đảm bảo an ninh trật tự khu vực và tránh những thiệt hại xảy ra đối với cơ sở hạ tầng cho thuê, Công ty MTV Đ đã quyết định chấm dứt hợp đồng với Công ty D. Nhưng Công ty D không hợp tác, không tiếp tục đóng tiền thuê đất cho Công ty MTV Đ từ tháng 6/2017 cho đến nay, không di dời tài sản, công trình ra khỏi khu vực cho thuê. Nội dung này được chính Công ty D ghi nhận trong đơn kiến nghị ngày 29/8/2017 gửi Công ty MTV Đ. Điều này không phù hợp với cam kết giữa hai bên, gây trì trệ trong việc khai thác tài sản kinh doanh và mất nguồn thu nhập ổn định của Công ty MTV Đ từ việc cho thuê phần đất tại Khu thể dục thể thao Lữ đoàn B do công ty không thu được tiền thuê của Công ty D, cũng không lấy lại được mặt bằng nhà xưởng để cho chủ khác thuê. Do đó, Công ty MTV Đ phản tố yêu cầu Công ty D phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty MTV Đ khoản tiền thuê đất từ tháng 6/2017 đến tháng 3/2018 số tiền là 277.200.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty MTV Đ không yêu cầu Công ty D thanh toán tiền thuê tháng 8/2017 vì Công ty D đã thanh toán, đồng thời xác định giá thuê mỗi tháng là 30.800.000 đồng, trong đó Công ty D trả là 26.100.000 đồng, số tiền còn lại là 4.700.000 đồng do vợ chồng ông H và bà H trả. Vậy đến thời điểm xét xử Công ty D còn nợ tiền thuê đất của Công ty MTV Đ tổng cộng là 16 tháng, tổng số tiền là 417.600.000 đồng (= 26.100.000 đồng/tháng x 16 tháng).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lữ đoàn B- Quân đoàn B trong quá trình tố tụng có ý kiến trình bày: Nguồn gốc đất Lữ đoàn B- Quân đoàn B cho Công ty MTV Đ thuê là đất của Quốc phòng, được Bộ Tư lệnh Quân đoàn B giao cho Lữ đoàn B quản lý và sử dụng lâu dài. Mặc dù Lữ đoàn B- Quân đoàn B cho Công ty MTV Đ thuê để khai thác khu thể dục thể thao nhưng Lữ đoàn B vẫn quản lý, sử dụng lâu dài trên diện tích được giao. Việc Công ty MTV Đ có Hợp đồng số 01/2014/HĐ-KT cho Công ty D thuê lại diện tích 2.500m^2 để làm xưởng và phòng trọ không thông báo cho Lữ đoàn B về việc mình cho đối tác thứ 3 thuê lại. Đối với Hợp đồng liên doanh, liên kết số 01/2014/HĐ-LDLK ngày 28/02/2014 được ký kết giữa Lữ đoàn B- Quân đoàn B và Công ty MTV Đ thì Lữ đoàn B – Quân đoàn B không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bộ Tư lệnh Quân đoàn B quá trình tố tụng có ý kiến trình bày: Bộ Tư lệnh Quân đoàn B giao cho Lữ đoàn B- Quân đoàn B thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo kết quả về Bộ Tư lệnh Quân đoàn. Không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H quá trình tố tụng có ý kiến trình bày: Ngày 01/7/2014 bà H và Công ty D có ký kết hợp đồng thuê đất, một phần đất diện tích 600m^2 tọa lạc tại Lữ đoàn B, khu phố Đồng An 2, phường

Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Phần diện tích đất thuê này nằm trong diện tích đất 2.500m^2 mà Công ty D thuê quyền sử dụng đất của Công ty MTV Đ theo Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT giữa Công ty D và Công ty MTV Đ. Hiện bà H có xây dựng 26 căn nhà trọ trên đất thuê, việc cho thuê ở trọ không có ký hợp đồng thuê. Đây là tài sản chung của bà H và ông H. Bà H không có liên quan nên không ý kiến về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty D và Công ty MTV Đ. Đối với tài sản bà H đầu tư trên đất theo hợp đồng thuê đất ngày 01/7/2014 nếu Công ty D và Công ty MTV Đ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H thì bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H quá trình tố tụng có ý kiến trình bày: Vào ngày 28/3/2014, Công ty D và Công ty MTV Đ có ký kết Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT về việc thuê đất làm kho và phòng trọ. Tại thời điểm thuê đất của Công ty MTV Đ là đất trống. Tổng diện tích đất Công ty D thuê là 2.500m^2, giá thuê 30.800.000 đồng/tháng (trong đó Công ty D trả là 26.100.000 đồng, số tiền còn lại là 4.700.000 đồng do vợ chồng ông H và bà H trả). Trong tổng diện tích đất thuê này Công ty D có cho bà H thuê lại một phần diện tích đất 600m^2 để làm nhà trọ và hàng tháng bà H có trách nhiệm trả tiền thuê 4.700.000 đồng/tháng cho Công ty MTV Đ. Ngay khi ký hợp đồng thuê Công ty D có đặt cọc cho Công ty MTV Đ số tiền 200.000.000 đồng. Hiện nay phần đất thuê này đã sang mặt bằng, xây dựng nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà xe, nhà bảo vệ như hiện trạng hiện nay, nhưng Công ty D chỉ đầu tư có nền bê tông của phần nhà xưởng trị giá 660.000.000 đồng có hóa đơn giá trị gia tăng, còn phần khung sắt nhà xưởng là do ông H đầu tư không phải là tài sản của Công ty D. Từ ngày 24/3/2017 đến nay Công ty D không còn hoạt động trên đất thuê. Lý do các thành viên Công ty D có mâu thuẫn nội bộ với nhau nên các bên thống nhất mời đại diện Công ty MTV Đ là ông T đứng ra làm chứng việc mâu thuẫn nội bộ giữa các thành viên công ty và thống nhất lập biên bản làm việc sẽ ngưng hoạt động trong vòng 30 ngày, có mặt đầy đủ các thành viên Công ty D. Việc ông Thêm không ký tên vào biên bản làm việc ngày 24/3/2017 là do ông Thêm không là người đứng tên trên hợp đồng kinh tế nên ông Thịnh chỉ yêu cầu bà N và ông H ký tên vào biên bản. Khi đó ông Thịnh không biết ông Thêm là ai mà chỉ biết bà N là Giám đốc và ông H là em rể của bà N là thành viên công ty. Hết 30 ngày các thành viên công ty vẫn không giải quyết được nội bộ nên ngưng hoạt động đến nay. Hiện 26 căn nhà trọ bà H đầu tư trên phần diện tích đất thuê 600m^2 của Công ty D là tài sản chung của bà H và ông H. Việc Công ty D ngưng hoạt động không phải lỗi do Công ty MTV Đ gây ra. Thống nhất ý kiến bà H về việc không tranh chấp tài sản ông và bà H đầu tư trên đất theo hợp đồng thuê đất ngày 01/7/2014 giữa bà H và Công ty D. Mặt khác, ông H là thành viên Công ty D nắm 47% vốn góp, từ thời điểm xảy ra tranh chấp với Công ty MTV Đ đến thời điểm ông T nhân danh Công ty D nộp đơn khởi kiện Công ty MTV Đ thì Hội đồng thành viên của Công ty D chưa từng họp bàn về việc khởi kiện. Quyền quyết định việc khởi kiện hay không khởi kiện một doanh nghiệp khác phải thuộc về Hội đồng thành viên của Công ty D không thuộc về cá nhân ông T. Do đó, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do người khởi kiện không

có quyền khởi kiện hoặc chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà V quá trình tố tụng có ý kiến thống nhất trình bày: Do không có chỗ ở nên bà N và ông H là thành viên góp vốn trong công ty thống nhất cho vợ chồng ông T và bà V xây dựng nhà tạm trên phần đất mà Công ty D thuê của Công ty MTV Đ để thuận tiện cho công việc làm và trông nom công ty vì là anh chị em với nhau. Vợ chồng ông T và bà V xây dựng nhà và ở trên đất thuê từ cuối năm 2004 cho đến nay. Tài sản xây dựng gồm hai căn nhà cấp 4 và mái che phía trước. Công ty D và Công ty MTV Đ cũng không có ý kiến gì. Tại thời điểm vợ chồng ông T và bà V xây dựng nhà trên đất thuê thì bà N là người đại diện theo pháp luật, ông T không có quyền lợi gì trong Công ty D. Ông T và bà V xác định không có liên quan nên không có ý kiến về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty D và Công ty MTV Đ, nếu có tranh chấp tài sản xây dựng trên đất thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, không có yêu cầu độc lập tranh chấp trong vụ án này.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 19/2018/KDTM-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty D về việc tranh chấp hợp đồng kinh tế với bị đơn Công ty MTV Đ.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT ngày 28/3/2014 giữa Công ty MTV Đ và Công ty D về việc thuê đất làm kho và phòng trọ là vô hiệu.

1.2 Buộc Công ty MTV Đ có trách nhiệm trả cho Công ty D số tiền cọc là 200.000.000 đồng và thanh toán 1/2 giá trị tài sản đầu tư trên đất số tiền là 1.147.966.100 đồng.

1.3 Giao cho Công ty MTV Đ được quyền quản lý, sử dụng tài sản trên đất gồm: Nhà xưởng (móng bêtông, cốt thép, vách tường xây tô + tole) diện tích 994,9m^2; phòng bảo vệ (mái tole, tường gạch, nền gạch men) diện tích 24,2m^2; nhà văn phòng (mái tole, tường gạch, nền gạch men có gác) diện tích 49,4m^2; 02 nhà để xe (mái tole, nền ximăng, móng bêtông, cột sắt) diện tích nhà xe 1 là 64,4m^2 và diện tích nhà xe 2 là 19,2m^2; sân xi măng diện tích 249m^2; cổng sắt; nhà kho một tầng (tường xây gạch bao che, có lợp tole xốp chống nóng, nền gạch men) diện tích 59,3m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty MTV Đ về việc yêu cầu Công ty D phải thanh toán tiền thuê từ tháng 6/2017, tháng 7/2017 và từ tháng 9/2017 đến thời điểm xét xử (tính tròn là 16 tháng).

Buộc Công ty D có trách nhiệm thanh toán cho Công ty MTV Đ tiền thuê đất tổng số tiền 417.600.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty D về việc buộc Công ty MTV Đ thanh toán số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty MTV Đ về việc buộc Công ty D thanh toán tiền thuê đất tháng 8/2017.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H và bà H về việc không tranh chấp tài sản đầu tư trên đất là nhà trọ (cột gạch, tường xây gạch, mái tole, có gác gỗ) diện tích 463,9m^2, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T và bà V về việc không tranh chấp tài sản đầu tư trên đất là nhà một tầng (cột gạch, tường xây gạch, mái tole có đóng trần, nền gạch men) và nhà bếp (tường xây gạch bao che không tô trát, mái lợp tole không dóng trần, nền xi măng) diện tích 66,6m^2 và nhà tạm (mái tole, cột sắt, nền xi măng, không vách bao che) diện tích 79,4m^2, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự, quyền kháng nghị của Viện Kiểm sát.

Ngày 30/11/2018, bị đơn Công ty MTV Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông H) tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc thỏa thuận toàn bộ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Về hợp đồng đã ký kết: Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT ngày 28/3/2014 giữa Công ty MTV Đ và Công ty D về việc thuê đất làm kho và phòng trọ là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của kinh tế số 01/2014/HĐ-KT vô hiệu như sau:

Công ty MTV Đ có trách nhiệm trả cho Công ty D số tiền cọc là 200.000.000 đồng và thanh toán giá trị tài sản đầu tư trên đất giảm xuống còn 882.000.000 đồng. Ngược lại, Công ty D có trách nhiệm thanh toán cho Công ty MTV Đ tiền thuê đất tổng số tiền 417.600.000 đồng. Sau khi cấn trừ các nghĩa vụ

trên, Công ty MTV Đ còn phải thanh toán cho Công ty D số tiền 665.000.000 đồng, là tất toán toàn bộ nghĩa vụ đối với nhau.

Diện tích đất 2.500m^2 thuộc quyền quản lý của Lữ đoàn B – Quân đoàn B thuộc số 17 khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty D thuê theo Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT ngày 28/3/2014, Công ty D đã hoàn thành việc bàn giao đất cho Công ty MTV Đ nên các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Giao Công ty MTV Đ được quyền quản lý, sử dụng tài sản do Công ty D đầu tư xây dựng, bao gồm: Nhà xưởng (móng bêtông, cốt thép, vách tường xây tô + tole) diện tích 994,9m^2; phòng bảo vệ (mái tole, tường gạch, nền gạch men) diện tích 24,2m^2; nhà văn phòng (mái tole, tường gạch, nền gạch men có gác) diện tích 49,4m^2; 02 nhà để xe (mái tole, nền ximăng, móng bêtông, cột sắt) diện tích nhà xe 1 là 64,4m^2 và diện tích nhà xe 2 là 19,2m^2; sân xi măng diện tích 249m^2; cổng sắt. Công ty D đã hoàn thành việc bàn giao các tài sản nêu trên cho Công ty MTV Đ.

Công ty D, Công ty MTV Đ, ông H, bà H, ông T, bà V không tranh chấp với nhau về các tài sản do ông H, bà H, ông T và bà V đã đầu tư trên đất, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Công ty D, Công ty MTV Đ mỗi bên chịu ½ án phí sơ thẩm và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Các phần khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty D về việc buộc Công ty MTV Đ thanh toán số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty MTV Đ về việc buộc Công ty D thanh toán tiền thuê đất tháng 8/2017 các đương sự thống nhất đề nghị giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Đối với nhà trọ (cột gạch, tường xây gạch, mái tole, có gác gỗ) diện tích 463,9m^2 do ông H và bà H xây dựng và nhà một tầng (cột gạch, tường xây gạch, mái tole có đóng trần, nền gạch men), nhà bếp (tường xây gạch bao che không tô trát, mái lợp tole không đóng trần, nền xi măng) diện tích 66,6m^2, nhà tạm (mái tole, cột sắt, nền xi măng, không vách bao che) diện tích 79,4m^2, nhà kho một tầng (tường xây gạch bao che, có lợp tole xốp chống nóng, nền gạch men) diện tích 59,3m^2 do ông T và bà V xây dựng do nguyên đơn, bị đơn xác định không tranh chấp các tài sản này nên Hội đồng xét xử ghi nhận, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự

Xét đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

[3] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo Công ty MTV Đ phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Công ty D và Công ty MTV Đ mỗi công ty phải chịu 1.825.000 đồng. Công ty D đã nộp 800.000 đồng, Công ty MTV Đ đã nộp 2.850.000 đồng. Vì vậy, Công ty D phải hoàn trả cho Công ty MTV Đ 1.025.000 đồng.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, 148, 300, 308, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV.

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty D về việc buộc Công ty MTV Đ thanh toán số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty MTV Đ về việc buộc Công ty D thanh toán tiền thuê đất tháng 8/2017.

3. Tuyên Hợp đồng kinh tế số 01/2014/HĐ-KT ngày 28/3/2014 giữa Công ty MTV Đ và Công ty D về việc thuê đất làm kho và phòng trọ là vô hiệu.

4. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại số 19/2018/KDTM-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

- Giao Công ty MTV Đ được quyền quản lý, sử dụng tài sản Công ty D đầu tư xây dựng, bao gồm: Nhà xưởng (móng bêtông, cốt thép, vách tường xây tô + tole) diện tích 994,9m^2; phòng bảo vệ (mái tole, tường gạch, nền gạch men) diện tích 24,2m^2; nhà văn phòng (mái tole, tường gạch, nền gạch men có gác) diện tích 49,4m^2; 02 nhà để xe (mái tole, nền ximăng, móng bêtông, cột sắt) diện tích nhà xe 1 là 64,4m^2 và diện tích nhà xe 2 là 19,2m^2; sân xi măng diện tích 249m^2; cổng sắt. Công ty D đã hoàn thành việc bàn giao các tài sản nêu trên cho Công ty MTV Đ.

- Công ty TNHH Một thành viên Công ty MTV Đ có trách nhiệm thanh toán cho Công ty D số tiền cọc là 200.000.000 đồng và thanh toán giá trị tài sản đầu tư trên đất là 882.000.000 đồng. Công ty D có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Công ty MTV Đ số tiền thuê đất là 417.600.000 đồng. Khấu trừ các nghĩa vụ trên, Công ty TNHH Một thành viên Công ty MTV Đ còn phải thanh toán cho Công ty D số tiền là 665.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 năm 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty D, Công ty MTV Đ, ông H, bà H, ông T và bà V về việc không tranh chấp với nhau về các tài sản do ông H, bà H, ông T và bà V đã đầu tư trên đất, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty D phải chịu 15.300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.300.000 đồng theo Biên lai thu, lệ phí Tòa án số 0023278 ngày 11/4/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương còn hoàn trả lại cho Công ty D số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

Công ty MTV Đ phải chịu 15.300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.930.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023657 ngày 15/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Công ty MTV Đ còn phải nộp thêm 8.370.000 đồng án phí.

5. Án phí phúc thẩm: Công ty MTV Đ phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0024558 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

6. Về chi phí tố tụng: Công ty D hoàn trả cho Công ty MTV Đ 1.025.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự; 09
- VKSND tỉnh Bình Dương; 01
- Chi cục THADS thị xã Thuận An; 01
- TAND thị xã Thuận An; 01
- Tổ HCTP; 01
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Kinh tế. 02

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

Phan Trí Dũng