

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 139/2024/DS - PT.

Ngày: 04/03/2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng thuê đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.**

**Các Thẩm phán : Bà Ngô Tuyết Băng**

**Bà Trần Thị L Anh**

**Thư ký ghi biên bản phiên tòa : Bà Đinh Thị Thu Hương**

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân – KSV**

Ngày 04 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 454/2023/DSPT ngày 2 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: Hợp đồng thuê đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS – ST ngày 08 tháng 09 năm 2023 của Toà án nhân dân Thị xã Sơn Tây bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 519/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 549/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐ-PT ngày 29/01/2024 giữa các đương sự :

**Nguyên đơn: - Bà Đỗ Thị Bích L, sinh năm 1979;**

**- Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1978;**

Trú tại: Thôn Đại Quang, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, Hà Nội.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Tăng Ngọc Quế, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Khương Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

**Bị đơn: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Quốc Tế H ( gọi tắt Công ty)**

Trụ sở: Số 54 phố Đại An, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Ngọc Toàn - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Hoàng Trọng Giáp, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 12A 03 24T Hoàng Đạo Thủy, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội;  
Ông Quế, ông Giáp có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:**

Vợ chồng bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C có quyền sử dụng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ: thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 742685; Số vào sổ cấp GCN: CH00039 do UBND thị xã Sơn Tây, Hà Nội cấp ngày 07/02/2013.

Ngày 06/06/2018, tại Văn phòng Công chứng Toàn Tâm, vợ chồng bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 1403.2018/TQSDĐ, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty, theo đó vợ chồng bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C cho Công ty thuê Thửa Đất với giá 8 triệu đồng/tháng (Điều 3). Thời gian thuê kể từ ngày 06/06/2018 đến 06/06/2028 (Điều 2). Trường hợp bên thuê không trả tiền thuê đất L tiếp trong 3 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (điểm a Điều 7.3).

Tuy nhiên, kể từ thời điểm thuê cho đến nay đã hơn 4 năm, bên thuê là Công ty vẫn chưa thanh toán được bất cứ khoản tiền thuê nào theo hợp đồng đã ký. Ngày 19/07/2022, bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất đến Công ty và Văn phòng Công chứng Toàn Tâm. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn không có phản hồi gì và vẫn chưa thanh toán tiền thuê Thửa Đất.

Thời điểm ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/06/2018, thì Công ty có địa chỉ tại B1, lô 6, khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội, người đại diện theo pháp luật là ông Lương Mạnh Hoa. Đến thời điểm hiện tại, theo thông tin đăng tải trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, Công ty đã chuyển trụ sở về địa chỉ: Số 54 Phố Đại An, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, và người đại diện theo pháp luật là ông Ngô Tiến Dũng.

Nay ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ Thị Bích L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Thứ nhất: Buộc Công ty phải trả cho bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C tổng số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/06/2018, số công chứng: 1403.2018/TQSDĐ từ ngày ký hợp đồng 06/06/2018 đến khi hợp đồng bị chấm dứt ngày 01/08/2022 là 384 triệu đồng (tính chẵn là 4 năm, bằng 8 triệu x 48 tháng = 384 triệu đồng) và yêu cầu Công ty phải trả lãi kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng tạm tính đến ngày 08/9/2023 là 120.960.000 đồng. Tổng cộng là 504.960.000 đồng (*Năm trăm linh bốn triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Thứ hai: Công nhận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/06/2018, số công chứng: 1403.2018/TQSDĐ, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD đã bị chấm dứt từ ngày 01/08/2022 theo Thông báo ngày 19/07/2022 của bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất. Ông C, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng.

## **2. Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, Công Ty trình bày:**

Ngày 06/06/2018, Công ty và Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H ký hợp đồng hợp tác kinh doanh. Trên cơ sở trên, hai bên tiếp tục ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để Công ty thuê quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà L để làm nhà xưởng để chế biến sản phẩm đông lạnh.

Sau khi ký hợp đồng thuê đất, vợ chồng ông C không bàn giao đất cho Công ty. Do đó, Công ty không thể triển khai đầu tư nhà xưởng trên đất, nên Công ty chưa trả tiền thuê cho vợ chồng ông C. Hiện tại trên đất có các tài sản của Công ty gồm có: 01 dây chuyền sản xuất, 01 xe Ô tô tải, 10 bàn sơ chế và 10 bể nước, hệ thống phòng cháy.

Việc 2 bên ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chỉ là kết quả của Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Bản chất của hai bên là hợp đồng hợp tác kinh doanh với nhau, nên Công ty mới ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Hiện nay vợ chồng ông C đang giữ tài sản nêu trên của Công ty, gây thiệt hại cho Công ty trong suốt thời gian từ thời điểm đó đến nay. Yêu cầu bồi thường thiệt hại cho Công ty.

Công ty yêu cầu ông C, bà L bàn giao đất để Công ty tiếp tục công việc kinh doanh. Công ty sẽ thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất. Nếu trường hợp ông C, bà L không thực

hiện nghĩa vụ bàn giao đất thì Công ty yêu cầu ông C, bà L phải chịu phạt vi phạm theo phụ lục hợp đồng của Hợp đồng hợp tác kinh doanh, đồng thời trả lại toàn bộ tài sản nêu trên cho Công ty.

*Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS – ST ngày 08 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ Thị Bích L. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 06/06/2018, số công chứng: 1403.2018/TQSDĐ, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD - Văn phòng Công chứng Toàn Tâm, giữa ông Nguyễn Mạnh C bà Đỗ Thị Bích L với Công ty cổ phần đầu tư quốc tế H đã bị chấm dứt kể từ ngày 01/08/2022.

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư quốc tế H phải trả cho ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ Thị Bích L tổng số tiền là 426.503.000đồng (Bốn trăm hai mươi sáu triệu năm trăm linh ba nghìn đồng); Trong đó bao gồm tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 384.000.000 đồng (ba trăm tám mươi tư triệu đồng) và tiền lãi chậm trả tính đến hết ngày 08/9/2023 là 42.503.000 đồng (Bốn mươi hai triệu năm trăm linh ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 khoản tiền phải trả cho 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 lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư quốc tế H phải chịu 21.060.000 đồng (Hai mươi một triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông C và bà L phải chịu 3.922.000đồng (Ba triệu chín trăm hai mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.600.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2020/0056562 ngày 29/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Trả lại cho ông C và bà L số tiền thừa là 5.678.000đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

**Sau khi xét xử sơ thẩm :**

\* Công ty kháng cáo toàn bộ bản án .

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

\* *Nguyên đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án không chấp nhận kháng cáo của Công ty, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

\* *Bị đơn trình bày:* Hai bên ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh và thoả thuận Công ty lắp đặt dây chuyền sản xuất và hệ thống phòng cháy chữa cháy ở nhà xưởng trên đất, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm cho rằng việc Biên bản kiểm tra phòng cháy chữa cháy của Công an Thị xã Sơn Tây là thể hiện việc Nguyên đơn đã bàn giao đất cho Công ty là không đúng. Toàn bộ nhà xưởng là do Nguyên đơn quản lý và bảo vệ của Nguyên đơn trông nom nên khi Công ty muốn vào nhà xưởng thì Nguyên đơn không cho vào nên Công ty không được thực hiện quyền thuê đất. Công ty chưa được bàn giao đất và chưa có bất kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh nào trên đất.

Căn cứ vào các tài liệu mới thu thập được nên Công ty thay đổi yêu cầu kháng cáo, Công ty chỉ kháng cáo về khoản tiền thuê, đề nghị Toà án sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê của Nguyên đơn, không yêu cầu Toà án buộc Nguyên đơn phải giao đất, những nội dung khác không kháng cáo.

***Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:***

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Hợp đồng thuê đất do hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hai bên chấm dứt Hợp đồng thuê đất và buộc Công ty phải trả cho Nguyên đơn tiền thuê đất là có căn cứ, do vậy căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí : Công ty phải chịu án phí phúc thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

\* ***Về thủ tục tố tụng:*** Đơn kháng cáo của Công ty trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn khởi kiện Công ty về quá trình thực hiện và chấm dứt Hợp đồng thuê đất, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp Hợp đồng thuê đất là phù hợp với khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “ *Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết* ”. Thửa đất các bên đang có tranh chấp có địa chỉ tại xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây, Hà Nội do vậy Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung kháng cáo*: Tại phiên toà phúc thẩm Công ty chỉ kháng cáo về tiền thuê đất và không yêu cầu Nguyên đơn bàn giao đất thuê, thấy rằng việc rút 1 phần yêu cầu kháng cáo của Công ty là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên chấp nhận, Hội đồng xét xử chỉ xem xét nội dung kháng cáo, những nội dung khác không kháng cáo giữ nguyên.

**\* Về nội dung vụ án:**

- *Về Nguồn gốc đất*:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 7/2/2013 UBND thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 742685; Sổ vào sổ cấp GCN: CH00039 đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ: thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội đứng tên bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C. Các đương sự không có tranh chấp về nội dung trên, nên Tòa án không xem xét.

- *Về Hợp đồng thuê đất*:

Ngày 06/06/2018, tại Văn phòng Công chứng Toàn Tâm bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C và Công ty do ông Lương Mạnh Hoa – giám đốc đại diện đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 1403.2018/TQSDĐ, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: “*Bà Đỗ Thị Bích L và ông Nguyễn Mạnh C cho Công ty thuê Thửa Đất với giá 8 triệu đồng/tháng (Điều 3). Thời gian thuê kể từ ngày 06/06/2018 đến 06/06/2028 (Điều 2)*”

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trích dẫn nêu trên thấy rằng hai bên ký kết Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù

hợp với điều 472, 473, 474 Bộ luật dân sự 2015 và điểm b khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013, nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ Hồ sơ kèm theo Công văn số 4889/CCTT-ĐKKD ngày 11/12/2023 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cung cấp thể hiện Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp – Mã số doanh nghiệp 0108179923, địa chỉ trụ sở chính: Xóm 4 Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây với thành viên góp vốn gồm : ông Nguyễn Mạnh C và Bị đơn – Công ty. Như vậy nguyên đơn và bị đơn đều là hai thành viên góp vốn của 1 doanh nghiệp đó là Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H đang hoạt động kinh doanh tại thửa đất đang có tranh chấp.

Căn cứ tài liệu xác minh tại UBND xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây thể hiện : “ Công ty chưa thấy có hoạt động kinh doanh tại thửa đất số 253 tờ bản đồ số 2 Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây ”

Trưởng thôn xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây cung cấp: “ Từ tháng 10/2023 đến nay tại thửa đất số 253 tờ bản đồ số 2 Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây có Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ Vinasun thuê và trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ nhà xưởng nêu trên”

Công văn số 47/PCSOWNTAY-KTGS ngày 4/1/2024 của Công ty điện lực Sơn Tây có nội dung: “ Tại thửa đất số 253 tờ bản đồ số 2 ( tức số nhà 505 đường 21) Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây có Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H ký hợp đồng mua bán điện với Công ty điện lực Sơn Tây từ tháng 4/2018- người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Mạnh C – Giám đốc Công ty. Hàng tháng Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H có thanh toán tiền điện đầy đủ đúng quy định theo Hợp đồng mua bán điện đã ký kết.”

Công văn số 60/CC-KTR ngày 5/1/2024 của Chi cục Thuế Thị xã Sơn Tây có nội dung: “ Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H – Mã số thuế 0108179923, địa chỉ trụ sở chính: Xóm 4 Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây. Công ty đang hoạt động sản xuất kinh doanh và đăng ký nộp thuế tại Chi cục Thuế Thị xã Sơn Tây từ năm 2018 cho đến nay. Công ty cổ phần quốc tế H – mã số thuế 0104622541 không đăng ký nộp thuế tại Chi cục Thuế Thị xã Sơn Tây mà đăng ký nộp thuế ở Chi cục Thuế Quận Hà Đông”

Căn cứ vào toàn bộ các tài liệu chứng cứ và các trích dẫn nêu trên thể hiện từ 9/3/2018 đến nay tại thửa đất số 253 tờ bản đồ số 2 Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây có Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H đang hoạt động sản xuất kinh doanh và Công ty (Bị đơn) chưa hoạt động sản xuất kinh doanh tại thửa đất nêu trên.

Như vậy Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H do ông Nguyễn Mạnh C (Nguyên đơn) là đại diện theo pháp luật đang hoạt động sản xuất kinh doanh trên thửa đất số 253 tờ bản đồ số 2 Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây. Trong thực tế trên thửa đất đó lại có nhà xưởng, các công trình trên đất mà nhà xưởng và các công trình trên đất đó do Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H do nguyên đơn đại diện đang hoạt động sản xuất kinh doanh, do vậy việc nguyên đơn ký hợp đồng cho bị đơn thuê thửa đất nêu trên khi chưa có ý kiến của Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H - chủ sở hữu là chưa phù hợp.

Căn cứ Hợp đồng thuê đất không thể hiện vị trí cụ thể diện tích đất thuê ở vị trí nào, diện tích đất thuê có trùng với diện tích đất mà Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H đang hoạt động sản xuất kinh doanh trên đó không, do vậy căn cứ Hợp đồng thuê đất nêu trên thì chưa thể xác định được vị trí và diện tích đất thuê mà hai bên thoả thuận. Thấy rằng trên cùng 1 thửa đất, 1 nhà xưởng nếu 2 Công ty cùng hoạt động sản xuất kinh doanh mà không có vị trí ranh giới cụ thể về nhà xưởng, diện tích đất thuê của từng Công ty thì việc nguyên đơn cho bị đơn thuê đất để hoạt động sản xuất kinh doanh sẽ không thể thực hiện được, đồng nghĩa với việc Hợp đồng thuê đất không thể thực hiện được. Do vậy việc bị đơn cho rằng Nguyên đơn không bàn giao đất thuê cho bị đơn theo Hợp đồng thuê là có căn cứ và Hợp đồng thuê không thể thực hiện được bởi trên thửa đất thuê hiện có Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H đang hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm ông Nguyễn Mạnh C, bà Đỗ Thị Bích L là Nguyên đơn không chứng minh được đã bàn giao thửa đất nêu trên cho Công ty để Công ty thực hiện việc thuê đất và tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh, do vậy việc Công ty kháng cáo cho rằng chưa được bàn giao đất và chưa được thực hiện quyền của người thuê đất là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn có nộp cho Tòa án Hợp đồng hợp tác kinh doanh do nguyên đơn và bị đơn ký kết, xét thấy trong cùng ngày 6/6/2018 nguyên đơn và bị đơn ký 2 hợp đồng đó là Hợp đồng hợp tác kinh doanh và Hợp đồng thuê đất.



Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H được hình thành từ 2 thành viên góp vốn là nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ vào lời khai của hai bên đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện nguyên đơn và bị đơn vẫn đang trong quá trình hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, tuy nhiên vai trò vị trí của từng thành viên góp vốn cũng như mối quan hệ giữa Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H và hai thành viên góp vốn là nguyên đơn và bị đơn chưa được quy định cụ thể, chưa có tài liệu chứng cứ chứng minh và các đương sự không có lời khai theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm, do vậy không thể xác định được Cá nhân, pháp nhân nào là chủ sử dụng hợp pháp nhà xưởng và thửa đất tranh chấp. Việc hai thành viên góp vốn lại ký Hợp đồng cho nhau thuê thửa đất mà trên đất có Công ty TNHH chế biến và xuất nhập khẩu H – Chủ sở hữu của nguyên đơn và bị đơn đang hoạt động sản xuất kinh doanh càng chứng tỏ Hợp đồng hợp tác kinh doanh và Hợp đồng thuê đất có quan hệ mật thiết với nhau. Tuy nhiên các đương sự không tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 6/6/2018 nên Tòa án không xem xét, nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Thấy rằng trên thửa đất thuê có nhà xưởng, các công trình trên đất, tuy nhiên nguyên đơn chỉ ký Hợp đồng cho Công ty thuê đất không thể hiện việc cho thuê nhà xưởng, các công trình trên đất. Việc Công ty lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy trên nhà xưởng sản xuất là theo thoả thuận của Hợp đồng hợp tác kinh doanh, do vậy việc nguyên đơn cho rằng Biên bản kiểm tra Phòng cháy và chữa cháy ngày 10/10/2018 của Công an Thị xã Sơn Tây lập là tài liệu chứng minh việc Nguyên đơn giao đất cho Công ty để Công ty thực hiện quyền thuê là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn đã bàn giao toàn bộ thửa đất số 253 tờ bản đồ số 2 Thôn Đoàn Kết, xã Cổ Đông, Thị xã Sơn Tây cho Công ty để Công ty thuê và hoạt động sản xuất kinh doanh trên thửa đất nêu trên, do vậy không đủ căn cứ xác định Công ty đã được bàn giao đất theo Hợp đồng, không đủ cơ sở xác định Công ty đã thực hiện quyền quản lý và sử dụng thửa đất thuê theo hợp đồng thuê.

Từ những phân tích nêu trên không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê đất của Nguyên đơn, chấp nhận 1 phần kháng cáo của Công ty về việc không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê đất của Nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không điều tra xác minh làm rõ từ thời điểm ngày 6/6/2018 Công ty có thực sự quản lý và sử dụng thửa đất theo Hợp đồng thuê hay không mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê là thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm.

Tòa án cấp sơ thẩm Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ Thị Bích L về việc Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 06/06/2018, số công chứng: 1403.2018/TQSDĐ, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Mạnh C bà Đỗ Thị Bích L với Công ty đã bị chấm dứt kể từ ngày 01/08/2022 là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm Công ty rút yêu cầu kháng cáo về những nội dung trên, thấy rằng đây là sự tự nguyện của Công ty nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần kháng cáo của Công ty sửa bản án sơ thẩm theo những nội dung trên.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

### ***Từ những nhận định trên!***

Căn cứ của điều 472, 473, 474 Bộ luật dân sự 2015 và điểm b khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Xử: Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư quốc tế H.

*Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS – ST ngày 08 tháng 09 năm 2023 của Toà án nhân dân Thị xã Sơn Tây và quyết định như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ Thị Bích L. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 06/06/2018, số công chứng: 1403.2018/TQSDĐ, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD - Văn phòng Công chứng

Toàn Tâm, giữa ông Nguyễn Mạnh C bà Đỗ Thị Bích L với Công ty cổ phần đầu tư quốc tế H đã chấm dứt kể từ ngày 01/08/2022.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ

Thị Bích L về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư quốc tế H phải trả cho ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ Thị Bích L tổng số tiền thuê đất là 426.503.000 đồng (Bốn trăm hai mươi sáu triệu năm trăm linh ba nghìn đồng);

**3. Về án phí:**

Công ty cổ phần đầu tư quốc tế H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nộp tại Biên lai số 56788 ngày 4/10/2023 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, Hà Nội.

Ông Nguyễn Mạnh C và bà Đỗ Thị Bích L phải chịu 21.060.000 đồng (Hai mươi một triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng số 56562 ngày 29/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Sơn Tây, Hà Nội, còn phải nộp 11.460.000 đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 4/3/2024.

**Nơi nhận:**

- Tòa án ND Thị xã Sơn Tây.
- Chi cục THADS Thị xã Sơn Tây
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự. Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

