

Bản án số: 104/2024/DS- PT

Ngày: 10/5/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
thuê bến bãi và nhà ở*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng, bà Phạm Thị Chuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Ngô Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 10/5/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 314/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê bến bãi và nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Lục Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2024/QĐXXPT-DS ngày 04/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐ-PT ngày 25/01/2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 12/TB-TA ngày 23/02/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2024/QĐ-PT ngày 04/3/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 44/2024/QĐ-PT ngày 01/4/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 65/2024/QĐ-PT ngày 22/4/2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1965 (Có mặt)

Nơi cư trú: Thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Công ty cổ phần M

Địa chỉ trụ sở : Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình H - Chức danh: Giám đốc (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần M: Ông Nguyễn Đức D - Công ty L (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ : BT A- A Làng V C, khu đô thị M, phường M, quận H, TP .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị C- Sinh năm 1969, địa chỉ: thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

- Bà Phùng Thị A- Sinh năm 1962 (Vắng mặt).

- Anh Nguyễn Văn N- SN 1985(Vắng mặt)

- Chị Vũ Thị H1- Sinh năm 1985(Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã A, TP ., tỉnh Hải Dương.

- Công ty TNHH T2:

Trụ sở: Thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T- Chức danh: Giám đốc (Có mặt).

- UBND xã H, huyện L: Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Chức danh: Chủ tịch UBND xã (vắng mặt)

* Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty cổ phần M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Hoàng Văn T trình bày:

Ngày 26/6/2019, ông T ký Hợp đồng thuê đất bên bãi với UBND xã H, huyện L, diện tích thuê 500m²; thời hạn thuê đất 05 năm từ ngày 01/7/2019 đến 30/6/2024, địa chỉ bên bãi tại thôn B, xã H. Sau khi ký hợp đồng, UBND xã H đã bàn giao đủ diện tích đất bên bãi. Ông đã trả đủ tiền như hợp đồng và sử dụng đất bên bãi ngay. Ngày 01/9/2019, ông và vợ là bà Bùi Thị C cùng Công ty M ký Hợp đồng thuê đất bên bãi có diện tích 110m x 45m (Gồm cả diện tích 500m² bên bãi thuê của UBND xã H) và quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ 44 cùng tài sản gắn liền là nhà ở, địa chỉ tại thôn A, xã H đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê đất bên bãi và thửa đất số 97 và tài sản gắn liền có thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng; giá thuê là 25.000.000đồng/tháng. Công ty M phải thanh toán tiền thuê thành 3 kỳ vào các ngày 01/9/2019, ngày 01/9/ 2020 và ngày 01/9/2021, mỗi kỳ thanh toán 500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty M sử dụng luôn thửa đất số 97, tài sản gắn liền và đất bên bãi vào mục đích trung chuyển đất khai thác đến tháng 5/2022. Tuy nhiên, Công ty M không thanh toán tiền đúng thỏa thuận mặc dù ông T đã yêu cầu thanh toán nhiều lần. Ngày 30/4/2022, ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng và thông báo cho Công ty M biết. Từ khi ông T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì ông T, bà C tự quản lý đất bên bãi bãi cùng thửa đất số 97.

Ngày 08/02/2023 Công ty T2 (Thành viên Công ty gồm vợ chồng ông T, bà C) và Công ty A2, địa chỉ: Khu Đ, xã V, huyện L, đại diện theo pháp luật vẫn là ông Nguyễn Đình H (Giám đốc Công ty M) ký hợp đồng nguyên tắc thuê bên bãi trên thời hạn 03 tháng đến hết ngày 08/5/2023. Tuy nhiên, do ông T yêu cầu ông H trả tiền thuê đất trước nên công ty A2 không thuê và sử dụng. Hiện diện tích đất bên bãi và nhà trên do Công ty T2 quản lý, sử dụng đến nay.

Quyền sử dụng diện tích đất bên bãi có diện tích 110m x 45m và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44 thôn A, xã H là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà C. Diện tích bên bãi trên gồm cả 500m² đất ông T thuê của UBND xã H, diện tích còn lại do ông T khai thác, quản lý và sử dụng liên tục từ trước năm 2000 đến nay, có đóng thuế đất đầy đủ, không tranh chấp với ai nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu Công ty M trả 1.500.000.000 đồng tiền thuê đất bên bãi và nhà và 300.000.000 đồng tiền lãi suất + tiền phạt vi phạm hợp đồng = 75.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông T yêu cầu Công ty M HD trả tiền hợp đồng thuê đất bên bãi và nhà tính từ ngày 01/9/2019 đến ngày chấm dứt Hợp đồng 01/5/2022, tổng cộng 32 tháng x 25.000.000 đồng/ tháng = 800.000.000 đồng, tiền phạt hợp đồng do vi phạm là 3 tháng x 25.000.000 đồng = 75.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả của số tiền 800.000.000 đồng với mức lãi suất 0,8%/ tháng tính từ 01/5/2022 đến 01/8/ 2023 là 15 tháng. Tài sản trên ông T xác định là tài sản chung của ông và bà C.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Ông T tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn là Công ty M, đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đình H trình bày:

Ngày 01/9/2019 ông T và Công ty M ký Hợp đồng thuê bên bãi và nhà ở, thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán 300.000.000 đồng/năm vào ngày 01/9/2019 đến ngày 01/9/2024. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty M sử dụng luôn nhà và bên bãi mục đích trung chuyển đất khai thác và sử dụng bên bãi đến khoảng tháng 6/2022. Công ty đã trả ông T tiền thuê bên bãi tổng cộng 600.000.000 đồng tiền mặt vào ngày 01/9/2019 và 01/9/2020 nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào. Nay Công ty không đồng ý trả tiền theo yêu cầu khởi kiện của ông T vì hợp đồng thuê bên bãi và nhà ở mà ông T cung cấp cho Tòa án lưu giữ trong hồ sơ là giả mạo chữ ký, đồng thời Công ty M đã trả ông T 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Công ty M trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T với các lý do:

Thứ nhất: Hình thức 02 Hợp đồng thuê bên bãi và nhà ở mà ông T cung cấp cho Tòa án lưu giữ trong hồ sơ vụ án khác nhau về chữ ký và tên ông Nguyễn Đình H, con dấu Công ty. Đồng thời trong Hợp đồng không có chữ ký của bà Bùi Thị C. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của Công ty M không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký trong Hợp đồng, không yêu cầu gì khác.

Thứ hai: Về nội dung hợp đồng thuê bên bãi giữa ông Hoàng Văn T và UBND xã H có thời hạn thuê đến ngày 26/6/2024 và không quy định ông T cho thuê lại, nhưng Ông T lại cho Công ty M thuê lại đến ngày 01/9/2024 là vượt quá

thời hạn được UBND xã cho thuê đất. Ngoài ra trong diện tích đất bên bãi ông T cho Công ty M thuê lại sử dụng có một phần diện tích không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất thì ông H là giám đốc của Công ty M đã trả ông T 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) ngày 01/9/2019 và chị Vũ Thị H1 đã trả ông T tổng cộng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tiền mặt tại nhà riêng ông T vào ngày 01/9/2020 và 01/9/202. Tổng cộng Công ty M đã trả ông T 900.000.000 đồng nhưng do tin tưởng nên không viết giấy tờ gì. Công ty sau khi nhận thông báo chấm dứt hợp đồng thì không tiếp tục trả số tiền thuê bên bãi và nhà còn lại theo Hợp đồng vì Công ty chỉ sử dụng bên bãi đến khoảng đầu tháng 5/2022 thì chấm dứt hoạt động.

Nay, Công ty M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì Công ty đã trả 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và xác định không vi phạm hợp đồng do ông T tự đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Bùi Thị C: Ngày 21/01 2022 vợ chồng ông T, bà Bùi Thị C và Công ty M ký Hợp đồng thuê đất bên bãi và tài sản gắn liền là 01 máng rót và nhà ở hai tầng tại thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tại thôn A, xã H đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến thời hạn thanh toán tiền thì Công ty M không trả ông T, bà C đồng nào. Bà C không ký tên trong Hợp đồng nhưng bà C đồng ý các điều khoản Hợp đồng, nhất trí ý kiến trình bày của ông T trong hồ sơ vụ án. Từ khi ông T đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì ông T, bà C tự quản lý đất bên bãi bãi và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tại thôn A, xã H đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông T. Số tài sản trên là tài sản chung của ông T và bà C.

- Chị Vũ Thị H1 trình bày: Ngày 01/9/2019 ông Hoàng Văn T và Công ty M ký Hợp đồng thuê đất bên bãi và nhà, thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê trong Hợp đồng là 300.000.000 đồng/ năm, tức 25.000.000 đồng/tháng; thời hạn thanh toán mỗi năm một lần vào ngày 01/9. Công ty M đã thanh toán đủ tiền theo Hợp đồng vào các năm 2019, 2020, 2021, tổng cộng 900.000.000 đồng. Khi thanh toán thì đưa tiền mặt trực tiếp chị đưa cho bà Bùi Thị C, nhưng không viết giấy biên nhận. Hợp đồng ông T cung cấp cho Tòa án là giả mạo chữ ký.

- Bà Nguyễn Thị A1 trình bày: Bà A1 là cổ đông Công ty M. Ngày 01/9/2019 ông T, bà C và Công ty M ký Hợp đồng thuê đất bên bãi và nhà, thời hạn 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê trong Hợp đồng là 300.000.000 đồng/ năm, tức 25.000.000 đồng/tháng; thời hạn thanh toán mỗi năm một lần vào ngày 01/9. Công ty M đã thanh toán đủ tiền theo Hợp đồng tổng cộng 400.000.000 đồng và 1.800.000.đồng bà A1 đều đưa ông T làm thủ tục cấp bên bãi nhưng không viết

giấy biên nhận. Anh Nguyễn Văn N, chị Vũ Thị H1 có đưa thêm tiền cho ông T không thì bà A1 không biết.

- Anh Nguyễn Văn N đã được tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

- Công ty TNHH T2: Đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Văn T tại phiên tòa trình bày: Từ ngày 01/5/2022, Công ty T2 quản lý toàn bộ diện tích bến bãi và thửa đất số 97 và tài sản gắn liền. Công ty không xây dựng gì tài sản trong thời gian thực hiện Hợp đồng thuê giữa ông T và Công ty M nên không yêu cầu gì. Ngày 08/2/2023, Công ty T2 có ký hợp đồng nguyên tắc thuê bến bãi thời hạn 3 tháng với Công ty A2, đại diện theo pháp luật vẫn là ông Nguyễn Đình H (giám đốc Công ty M. Tuy nhiên, do Công ty A2 không đồng ý trả tiền trước nên không thuê và sử dụng bến bãi nên này. Công ty TNHH T2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- UBND xã H, huyện L trình bày: Ngày 26/6/2019, ông Hoàng Văn T ký Hợp đồng thuê đất bến bãi với UBND xã H, thời hạn thuê đất 05 năm tính từ ngày 01/7/2019 đến 30/6/2024, địa chỉ bến bãi tại thôn B, xã H. Ông T thuê đất với mục đích kinh doanh bến bãi ven sông, trình tự thủ tục ký hợp đồng đúng quy định pháp luật. Diện tích đất bến bãi cho ông T thuê thuộc đất công ích do UBND xã H quản lý, sử dụng thuộc thẩm quyền cho thuê của UBND xã H; trong hợp đồng không quy định việc cấm cho thuê lại. Về Hợp đồng giữa ông T và Công ty M HĐ không chứng thực tại UBND xã, UBND xã không ý kiến gì về nội dung Hợp đồng vì Hợp đồng giữa UBND xã và ông T vẫn còn thời hạn; UBND xã không có quyền lợi, nghĩa vụ gì với Hợp đồng trên.

* Ngày 17/ 11/ 2022, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã tiến hành thẩm định tại chỗ thửa đất số 97, tờ bản đồ số 44 và nhà gắn liền và diện tích đất bến bãi tại thôn A, xã H, kết quả thẩm định tại chỗ như sau: Diện tích đất bến bãi ven sông; tài sản trên đất có 01 máng rót, vị trí giáp đường liên xã B-H, diện tích 110m x 44m;

Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 44 tại thôn A, xã H: Diện tích thửa đất 416,6m², tài sản gắn liền gồm 01 nhà 02 tầng.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS - ST ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã quyết định:

1. Căn cứ các Điều 385, 418, 422, 424,, 428, 772, 473, 474, 475, 481 Bộ luật dân sự, các điều 26, 35, 147, 227, 228, các điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/ 2016/ UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí tòa án, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 Nghị quyết số 326/ 2016/ UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Buộc Công ty M phải có nghĩa vụ trả ông Hoàng Văn T, bà Bùi Thị C tiền thuê đất bến bãi, quyền sử dụng đất và nhà ở = 800.000.000 đồng, tiền phạt hợp đồng do vi phạm = 75.000.000 đồng, tiền lãi suất chậm trả tính từ 01/5/2022 đến 01/8/2023 = 96.000.000 đồng, tổng cộng = 971.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án dân sự cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án dân sự hàng tháng còn phải chịu lãi suất của số tiền gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Trường hợp bản án được thi hành theo tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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 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.

2. Án phí: Công ty M phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ 37.130.000 đồng (Ba mươi bảy triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Hoàng Văn T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 33.000.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013868 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục nam, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/10/2023, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn gửi đơn kháng cáo qua bưu điện. Ngày 03/11/2023, nguyên đơn hoàn thiện thủ tục kháng cáo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Văn bản đề ngày 01/3/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng thuê bến bãi do ông Hoàng Văn T cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Lục Nam có dấu hiệu giả tạo, Hợp đồng cho thuê bến bãi giữa Công ty cổ phần M và ông Hoàng Văn T vô hiệu; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xem xét và có bản án giải quyết phù hợp. Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần M xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo pháp luật, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Nguyên đơn là ông Hoàng Văn T trình bày: Diện tích mà ông cho Công ty cổ phần M thuê khoảng 5000m² bao gồm: 500m² gia đình ông thuê của UBND xã H (thuê 5 năm, thời hạn từ 01/7/2019 đến 30/6/2024), diện tích thửa đất số 97,

tờ bản đồ số 44 gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 416,6m²; diện tích đất gia đình ông khai hoang (chưa đăng ký quyền sử dụng đất, chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận). Ngoài quyền sử dụng đất, vợ chồng ông còn cho Công ty cổ phần M thuê 01 máng rót và 01 nhà 2 tầng (nhà 2 tầng nằm trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Giá thuê chung là 25.000.000 đồng/1 tháng; tổng tiền thuê của 5 năm là 1.500.000.000 đồng. Ông yêu cầu Công ty M phải trả tiền thuê trong vòng 32 tháng, kể từ ngày 01/9/2019 đến ngày kết thúc hợp đồng là 01/5/2022. Tổng cộng 32 tháng là 800.000.000 đồng; tiền phạt hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 75.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả trong 15 tháng (tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/8/2023) là 96.000.000 đồng.

Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do không được chấp nhận kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Công ty cổ phần M:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án: Ngày 01/9/2019, giữa ông Hoàng Văn T và Công ty M ký Hợp đồng thuê bến bãi và thửa đất số 97, tờ bản đồ 44, địa chỉ tại thôn A, xã H, huyện L; thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng; giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, thanh toán 03 lần, mỗi lần thanh toán là 500.000.000 đồng vào các ngày 01/9/2019, ngày 01/9/2020 và ngày 01/9/2021. Sau khi ký hợp đồng thì Công ty M sử dụng ngay thửa đất số 97, tài

sản gắn liền và đất bên bãi vào mục đích trung chuyển đất khai thác đến tháng 5/2022.

[2.2] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị H1, bà Phùng Thị A đều trình bày hợp đồng ông T cung cấp trong hồ sơ vụ án là giả mạo chữ ký ông H nhưng không ai đề nghị giám định chữ ký. Mặt khác, căn cứ vào Kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm ngày 09/9/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B có kết luận: Không có việc giả mạo chữ ký tại Hợp đồng ngày 01/9/2019. Đồng thời suốt quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, bà C và ông H, người đại diện theo ủy quyền của Công ty M, chị H1, bà A đều trình bày: Ngày 01/9/2019, ông Hoàng Văn T và Công ty M ký Hợp đồng thuê bên bãi và thửa đất số 97 nêu trên; thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng; giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký Hợp đồng thì công ty M đã sử dụng đúng thời gian, diện tích và tài sản gắn liền bên bãi, nhà hai tầng tại thửa đất số 97 nêu trên ngày 01/9/2019 đến ngày 01/5/2022, phù hợp với lời khai của nguyên đơn là ông Hoàng Văn T. Do vậy, không có căn cứ xác định Hợp đồng thuê nhà và bên bãi ngày 01/9/2019 là giả tạo.

[2.3] Về đối tượng của hợp đồng: Trong toàn bộ diện tích đất mà ông T, bà C cho Công ty cổ phần M thuê làm bên bãi, có một phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này ông T sử dụng từ trước năm 2000 đến nay, không tranh chấp với ai; Công ty M thực tế cũng sử dụng toàn bộ diện tích thuê từ ngày 01/9/2019 đến tháng 5/2022 không có tranh chấp gì. UBND xã H, huyện L không có yêu cầu đề nghị gì đối với diện tích đất do gia đình ông T đang quản lý, sử dụng; không có ý kiến gì về việc ông T, bà C cho thuê lại diện tích bên bãi đã thuê của UBND xã H, không có ý kiến gì về hợp đồng giữa ông T, bà C với Công ty M. Mặt khác, ngoài diện tích bên bãi trên, Công ty M còn thuê diện tích đất ông T, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; máng rót, nhà ở là các tài sản khác thuộc quyền ở hữu hợp pháp của ông T, bà C. Do đó, Hợp đồng thuê nhà và bên bãi ngày 01/9/2019 giữa ông T và Công ty M có hiệu lực pháp luật và Công ty M phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng.

[2.4] Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo hợp đồng: Ông Nguyễn Đình H - đại diện theo pháp luật của Công ty M, chị Vũ Thị H1, bà Phùng Thị A đều có lời khai trình bày đã trả tiền thuê bên bãi, thửa đất số 97, nhà ở nhưng không có chứng cứ, tài liệu chứng minh. Mặt khác, lời khai của ông H, chị H1, bà A cũng không thống nhất về số tiền đã trả ông T, bà C. Ông T, bà C thì không thừa nhận việc Công ty Cổ phần M đã trả tiền. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận lời khai của ông H, chị H1, bà A về việc đã thanh toán tiền thuê nhà và bên bãi.

Công ty M chưa trả khoản tiền nào cho ông T, bà C theo Hợp đồng thuê ngày 01/9/2019 được xác định là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận theo hợp đồng. Do đó, ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu trả tiền thuê bến bãi, tiền phạt, tiền lãi chậm trả là có căn cứ theo khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng đã ký kết và Điều 422, Điều 428, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công ty cổ phần M đã sử dụng khai thác nhà ở, bến bãi từ ngày 01/9/2019 đến ngày 01/5/2022 (32 tháng) thì bàn giao lại cho ông T. Do đó, số tiền mà Công ty cổ phần M phải thanh toán cho ông T, bà C là:

- Tiền thuê nhà và bến bãi : 32 tháng x 25.000.000 đồng/tháng = 800.000.000 đồng.

- Tiền phạt hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán: 3 tháng x 25.000.000 đồng/ tháng = 75.000.000 đồng .

- Tiền lãi; tiền lãi chậm trả của số tiền 800.000.000 đồng: từ khi chấm dứt hợp đồng thuê (01/5/2022) đến ngày xét xử sơ thẩm (29/8/2023) làm tròn là 15 tháng 29 ngày. Ông T yêu cầu trả tiền lãi chậm trả với thời gian làm tròn 15 tháng, lãi suất 0,8%/1 tháng là phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Số tiền lãi là: 800.000.000 đồng x 0,8%/tháng x 15 tháng = 96.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần M phải thanh toán cho ông T, bà C tổng số tiền 971.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Tại cấp phúc thẩm, Công ty cổ phần M HD không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần M, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty cổ phần M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc Công ty cổ phần M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận Công ty cổ phần M đã nộp đủ án phí dân sự phúc

thẩm theo Biên lai thu số 0007914 ngày 03/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Bắc Giang;
- TAND H. Lục Nam;
- Chi cục THADS H. Lục Nam;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang