

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 571/2024/DS-ST

Ngày: 16-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp về bồi thường thiệt hại và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thúy Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Văn Dương;
- Ông Nguyễn Văn Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Bé - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Diệu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 530/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp về bồi thường thiệt hại và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 360/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 và Quyết định tạm dừng phiên tòa số 33/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Quốc V, sinh năm: 1975;

1.2. Bà Chung Thị Phương Y, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Số I, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1979 (Có mặt) và ông Phan Thanh H, sinh năm: 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A N, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 20/9/2023, công chứng tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng H1, sinh năm: 1997.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Gia Lai. Địa chỉ liên lạc: số A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L1

Địa chỉ: Số A (lầu B) Nguyễn Công T1, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Yến L, sinh năm: 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: X, 08, 04 Chung cư S, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2023, công chứng tại Văn phòng C1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp ngày 21/9/2023, bản tự khai ngày 18/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 24/7/2024, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Lê Quốc V và bà Chung Thị Phương Y-có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T và ông Phan Thanh H trình bày:

Ông Lê Quốc V và bà Chung Thị Phương Y là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m² thuộc thửa số 388-1, 502 tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W152762, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 206QSĐĐ/CQ, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bạch Thị H2 vào ngày 26/4/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông V và bà Y ngày 16/4/2014.

Ngày 21/4/2022, bà Y và ông V ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Mộng H1, công chứng tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 002499/HĐGD-HĐT, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng có nội dung như sau: Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 21/4/2022; mục đích thuê để làm mặt bằng kinh doanh may mặc sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật; giá thuê: Từ ngày 01/5/2022 đến hết tháng 9/2004 là 85.000.000đ/tháng, từ ngày 01/10/2024 đến hết ngày 21/4/2027 là 93.500.000đ/tháng; thanh toán tiền thuê theo định kỳ 01 tháng một lần vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng; bà H1 đặt cọc cho ông V và bà Y số tiền 510.000.000đ để làm tin.

Từ ngày 01/8/2023 bà H1 không thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho ông V và bà Y, ông V và bà Y đã nhiều lần liên lạc với bà H1 yêu cầu bà H1 thanh toán tiền thuê nhưng bà H1 viện nhiều lý do để né tránh, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên ngày 20/9/2023, bà Y và ông V đã nộp đơn khởi kiện bà H1 tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Trong thời gian Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết vụ án, ngày 04/3/2024, ông V và bà Y đã nhận tại tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất nêu trên, lúc này ông V và bà Y mới phát hiện bị mất đường ống phòng cháy chữa cháy trị giá 4.700.000đ. Nay ông V và bà Y khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng

đất số 002499/HĐGD-HĐT ngày 21/4/2022, công chứng tại Văn phòng C2; yêu cầu bà H1 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m² và yêu cầu bà H1 phải trả tiền thuê từ tháng 8/2023 đến ngày 01/3/2024 là 07 tháng với tổng số tiền 85.000.000đ x 07 tháng = 595.000.000.000đ, do bà H1 vi phạm hợp đồng nên bà H1 phải chịu mất tiền cọc 510.000.000đ. Đồng thời từ ngày 01/3/2024 đến ngày 24/7/2024, nhà xưởng đóng cửa không hoạt động, mất cơ hội cho thuê, ông V và bà Y phải thuê bảo vệ, tạp vụ để bảo vệ, vệ sinh nhà xưởng, tiền thuê mỗi tháng là 25.000.000đ, nay bà Y và ông V khởi kiện bổ sung yêu cầu bà H1 bồi thường số tiền thuê bảo vệ, tạp vụ 05 tháng là 125.000.000đ. Tổng cộng số tiền bà Y và ông V yêu cầu bà H1 phải trả là 720.000.000đ.

Tại phiên tòa, do bà H1 đã bàn giao quyền sử dụng đất cho cho ông V và bà Y nên ông V và bà Y rút yêu cầu buộc bà H1 phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m².

** Theo Đơn phản tố nộp ngày 06/12/2023, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị Mộng H1-có người đại diện theo ủy quyền là Công ty Luật TNHH Nguyễn Lê - có bà Nguyễn Thị Yến L đại là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 21/4/2022, bà H1 có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002499/HĐGD-HĐT với ông V và bà Y, theo đó ông V và bà Y cho bà H1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m², thuộc thửa số 388-1, 502, tờ bản đồ số 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W152762, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 206QSDĐ/CQ, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bạch Thị H2 vào ngày 26/4/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông V và bà Y ngày 16/4/2014. Nội dung hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày.

Trước khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông V và bà Y đã xây dựng nhà xưởng trên đất và cam kết sẽ xin giấy phép để bà H2 sử dụng nhà xưởng sản xuất kinh doanh hàng may mặc. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng, bà Y và ông V không thực hiện nghĩa vụ xin giấy phép xây dựng, thủ tục hoàn công, bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy dẫn đến bà H2 không thể sử dụng nhà xưởng để đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh hàng may mặc cho Công ty TNHH V1. Bà H2 đã thanh toán cho ông V và bà Y tiền thuê từ tháng 5/2022 đến tháng 7/2023. Đến tháng 8/2023, bà H2 yêu cầu ông V và bà Y thực hiện thủ tục hợp thức hóa nhà xưởng và thay đổi hợp đồng từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sang hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng ông V và bà Y không đồng ý nên bà H2 tạm ngưng thanh toán tiền thuê từ tháng 8/2023. Đến ngày 01/3/2024 bà H2 đã bàn giao lại nhà xưởng cho ông V và bà Y, bà H2 đồng ý thanh toán tiền thuê tháng 8/2023 và tháng 9/2023 với tổng số tiền là 170.000.000đ nhưng cản trở vào số tiền bà H2 đã đặt cọc là 510.000.000đ, buộc ông V và bà Y phải trả lại cho bà H2 số tiền cọc còn lại là 340.000.000đ; đối với yêu cầu bồi thường chi phí thuê tạp vụ, bảo vệ 05 tháng (từ tháng 3/2024 đến tháng 7/2024) với số tiền là

125.000.000đ bà H2 không đồng ý vì bà H2 đã bàn giao quyền sử dụng đất và nhà xưởng trên đất cho bà Y, ông V từ ngày 01/3/2024 nên bà H2 không có trách nhiệm đối với việc thuê bảo vệ, thuê tạp vụ để giữ gìn tài sản.

Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002499/HĐGD-HĐT ngày 21/4/2022 vô hiệu do giả tạo do khi ký hợp đồng, trên quyền sử dụng đất có diện tích 1.344m² đã có nhà xưởng nhưng hợp đồng lại không ghi là thuê nhà xưởng mà lại ghi thuê quyền sử dụng đất, do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bà H2 đồng ý cản trừ số tiền thuê tháng 8, tháng 9/2023 là 170.000.000đ vào số tiền cọc 510.000.000đ đã giao cho ông V và bà Y, số tiền còn lại là 340.000.000đ ông V và bà Y phải trả lại cho bà H2.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

1. Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015:

- Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền;
- Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định;
- Thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định;
- Thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tuy nhiên Hội đồng xét xử còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án quy định tại Khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định;

- Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

2. Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013, các Điều 162, Điều 186, Điều 187, Điều 189, Điều 190, Điều 423, Điều 427 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:
 - + Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký giữa ông V, bà Y với bà H2 tại Văn phòng C2 ngày 21/4/2022, số công chứng 002499/HĐGD-HĐT.
 - + Buộc bà H2 phải trả cho ông V và bà Y số tiền thuê quyền sử dụng đất 07 tháng (từ tháng 08/2023 đến ngày 01/03/2024), mỗi tháng là 85.000.000đ, thành tiền là 595.000.000đ nhưng cản trừ vào số tiền 510.000.000đ bà H2 đã đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông **V** và bà **Y** về việc yêu cầu bà **H2** bồi thường tiền thuê bảo vệ, tạp vụ 05 tháng (từ tháng 3/2024 đến tháng 7/2024) là 125.000.000đ.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông **V** và bà **Y** về việc yêu cầu bà **H2** trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m².

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc ông **V** và bà **Y** phải hoàn trả cho bà **H2** số tiền cọc là 510.000.000đ nhưng căn trừ vào số tiền thuê là 595.000.000đ bà **H2** phải trả cho ông **V** và bà **Y**.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002499/HĐGD-HĐT ngày 21/4/2022 giữa bà **H2** với ông **V** và bà **Y** vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 21/9/2023 và đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 24/7/2024, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022, công chứng tại **văn phòng C2**, số công chứng 002499/HĐGD-HĐT, quyển số 04/2022 TP/CC- SCC/HĐGD; buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m², trả tiền thuê 07 tháng (từ ngày 01/8/2023 đến ngày 01/3/2024) là 595.000.000đ và bồi thường thiệt hại do phải thuê bảo vệ, tạp vụ từ ngày 01/3/2024 đến ngày 24/7/2024 là 05 tháng với số tiền 125.000.000đ. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022, công chứng tại **văn phòng C2**, số công chứng 002499/HĐGD-HĐT, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, buộc ông **V** và bà **Y** trả lại số tiền đặt cọc là 510.000.000đ. Đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp về bồi thường thiệt hại và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu*” quy định tại Khoản 3 và Khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về phạm vi khởi kiện:

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê từ tháng 8/2023 đến ngày 01/3/2024 là 07 tháng với số tiền 595.000.000đ, bồi thường thiệt hại 05 tháng với số tiền là 125.000.000đ; bị đơn thay đổi yêu cầu là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002499/HĐGD-HĐT ngày 21/4/2022 vô hiệu do giả tạo, căn cứ Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc bổ

sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn xuất phát từ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002499/HĐGD-HĐT ngày 21/4/2022 nên không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002499/HĐGD-HĐT ngày 21/4/2022, công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 002499/HĐGD-HĐT, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, buộc bị đơn trả tiền thuê là 595.000.000đ, bồi thường tiền thuê tạp vụ, bảo vệ là 125.000.000đ; bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc 510.000.000đ sau khi trừ tiền thuê tháng 8, 9/2023.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1.1] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Lê Quốc V và bà Chung Thị Phương Y là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m², thuộc thửa đất số 388-1, 502, tờ bản đồ số 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W152762, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 206QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bạch Thị H2 ngày 26/4/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông V và bà Y ngày 16/4/2014, quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/4/2022, ông V và bà Y ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trên với bà Nguyễn Thị Mộng H1, theo đó ông V và bà Y cho bà H1 cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất này với thời hạn là 05 năm tính từ ngày 21/4/2022, số tiền thuê là 85.000.000đ/tháng. Hợp đồng thuê giữa hai bên được công chứng tại Văn phòng C2.

Xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 đã ký giữa ông V, bà Y với bà H1 thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m², thuộc thửa số 388-1, 502 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V và bà Y. Tại Khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”, như vậy ông V và bà Y có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác. Về hình thức thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định, như vậy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 thì bên thuê bà H1 phải có nghĩa vụ trả tiền thuê hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, tuy nhiên bà H1 ngưng không trả tiền thuê cho nguyên đơn từ tháng 8/2023 cho đến nay, tại Khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự quy định “Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...”, việc bà H1 không trả tiền thuê là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê

trong quá trình thực hiện hợp đồng đã ký. Mặt khác theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì bên cho thuê là ông **V** và bà **Y** có quyền “...đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho Bên B biết trước 01 (Một) tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu Bên B không trả tiền thuê trong 01 (Một) tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”.

Từ những phân tích trên, xét thấy bà **H1** đã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên ông **V** và bà **Y** yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022, công chứng tại **văn phòng C2**, số công chứng 002499/HĐGD-HĐT, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đã ký theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ chấp nhận. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng được quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả. Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.

4. Việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này và luật khác có liên quan quy định.

5. Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan.”

Tại Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thể hiện: “...Ngay sau khi ký hợp đồng, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 510.000.000đ. Số tiền này bên A sẽ trả lại cho bên B sau khi hợp đồng này được thanh lý”. Việc hủy bỏ hợp đồng được quy định tại Điều 422, Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, như vậy ông **V** và bà **Y** phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà **H1** số tiền đã đặt cọc là 510.000.000đ.

Xét trong các ngày 15/8/2023, ngày 21/8/2023 và ngày 29/8/2023, bà **Y** đã gửi Thông báo thanh toán tiền thuê nhà tháng 8/2023 cho bà **H1** và ngày 24/8/2023 bà **H1** gửi công văn đề nghị phối hợp thực hiện hợp thức hóa nhà xưởng, ông **V** và bà **Y** đã nhận lại tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 04/3/2024, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền ông **V** và bà **Y** rút lại yêu cầu

buộc bà **H1** giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m² nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.1.2] Xét yêu cầu của buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê từ tháng 8/2023 đến ngày 01/3/2024:

Hội đồng xét xử xét theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 thì hai bên thỏa thuận giá thuê là 85.000.000đ/tháng, tiền thuê được tính từ ngày 01/5/2022, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện ủy quyền của ông **V** và bà **Y** và người đại diện theo ủy quyền của bà **H1** thống nhất bà **H1** đã thanh toán tiền thuê cho ông **V** và bà **Y** đến tháng 7/2023, kể từ tháng 8/2023 đến ngày 01/3/2024 bà **H1** không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận. Như vậy bà **H1** đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê, gây thiệt hại cho phía nguyên đơn là ông **V** và bà **Y**. Tại Khoản 4 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường*”, do đó ông **V** và bà **Y** yêu cầu bà **H1** trả số tiền thuê từ ngày 01/8/2023 đến ngày 01/3/2024 là có cơ sở chấp nhận, số tiền thuê bị đơn bà **H1** phải trả cho ông **V** và bà **Y** là: 85.000.000đ/tháng x 07 tháng = 595.000.000đ, số tiền đặt cọc sẽ được trừ số tiền thuê quyền sử dụng đất mà bị đơn còn thiếu, như vậy sau khi khấu trừ thì bà **H1** còn phải trả cho ông **V** và bà **Y** số tiền là 595.000.000đ - 510.000.000đ = 85.000.000đ.

[3.1.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền thuê bảo vệ, tạp vụ để giữ gìn tài sản từ 01/3/2024 đến ngày 24/7/2024:

Hội đồng xét xử xét ông **V**, bà **Y** và bà **H1** thống nhất tài sản thuê là toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 1.354m² thuộc thửa số 388-1, 502, tờ bản đồ số 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W152762, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 206 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện **C** cấp cho bà **Bạch Thị H2** ngày 26/4/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông **V** và bà **Y** ngày 16/4/2014 đã được bàn giao lại cho nguyên đơn vào ngày 04/3/2024, đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó quyền sở hữu tài sản đã được chuyển giao cho ông **V** và bà **Y** kể từ ngày 04/3/2024 (ngày nhận lại tài sản), ông **V** và bà **Y** có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt theo quy định Điều 186, Điều 187, Điều 189, Điều 190 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chủ sở hữu tài sản phải chịu rủi ro về tài sản theo quy định tại Điều 162 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó việc ông **V** và bà **Y** yêu cầu bà **H2** phải thanh toán số tiền thuê bảo vệ, tạp vụ để giữ gìn tài sản từ 01/3/2024 đến ngày 24/7/2024 với số tiền là 25.000.000đ/tháng x 05 tháng = 125.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.2.1] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 vô hiệu:

Bà H2 cho rằng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 vô hiệu do giả tạo vì tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê, trên đất có nhà xưởng nhưng hai bên lại ghi đối tượng cho thuê là quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét ông V, bà Y và bà H2 đều xác định tại thời điểm cho thuê, trên quyền sử dụng đất có công trình gọi là nhà xưởng, tuy nhiên căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W152762, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 206 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bạch Thị H2 ngày 26/4/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông V và bà Y ngày 16/4/2014 thì công trình này chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu, hơn nữa tại Điều 3 của Hợp đồng thuê ghi: “Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu trên là: Sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật thì sử dụng vào mục đích làm mặt bằng kinh doanh may mặc”, tại phiên tòa các đương sự đều xác định việc hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật chính là việc hợp thức hóa công trình gọi là nhà xưởng, như vậy tại thời điểm ký hợp đồng thuê, các bên đều nhận thức rõ vấn đề này, giữa các bên cũng không có ký kết một hợp đồng nào khác và việc ký hợp đồng thuê nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác nên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 có hiệu lực, không vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2.2] Xét yêu cầu buộc nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc là 510.000.000đ:

Do có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 của ông V và bà Y nên hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng được quy định tại Khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “...Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản”, vì vậy yêu cầu của bà H2 là có cơ sở chấp nhận nhưng số tiền này được cản trừ vào số tiền thuê từ tháng 8/2023 đến tháng 02/2024 (07 tháng) bà H2 phải trả cho ông V và bà Y là 595.000.000đ.

[4] Về chi phí đo đạc và chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chi phí đo đạc và chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 13.000.000đ, số tiền này mỗi bên đã nộp 6.500.000đ, do chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên mỗi bên phải tự chịu các chi phí này.

[5] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, xét đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và 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:

- Nguyên đơn là ông **Lê Quốc V** và bà **Chung Thị Phương Y** phải chịu các khoản án phí sau: Án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu trả lại tiền cọc 510.000.000đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại 125.000.000đ không được chấp nhận.
- Bị đơn là bà **Nguyễn Thị Mộng H1** phải chịu các án phí sau: Án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê của ông **V** và bà **Y** được chấp nhận; án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê vô hiệu không được chấp nhận và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền thuê 85.000.000đ phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Khoản 3, Khoản 11 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 246, Điều 264, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Căn cứ các Điều 166, Điều 167 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ các Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 186, Điều 189, Điều 422, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 428, Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông **Lê Quốc V** và bà **Chung Thị Phương Y**.

1.1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị Mộng H1** với ông **Lê Quốc V**, bà **Chung Thị Phương Y**, công chứng tại **văn phòng C2**, số công chứng 002499, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Buộc bà **Nguyễn Thị Mộng H1** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Lê Quốc V** và bà **Chung Thị Phương Y** số tiền 85.000.000đ (**T2** mươi lăm triệu đồng) là tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu sau khi khấu trừ số tiền thuê tính từ tháng 8/2023 đến tháng 02/2024 (07 tháng) là 595.000.000đ (Năm trăm chín mươi lăm triệu đồng) vào số tiền bà **H1** đặt cọc là 510.000.000đ (Năm trăm mười ngàn đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông **V** và bà **Y** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà **H1** chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do

chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông **Lê Quốc V** và bà **Chung Thị Phương Y** đối với các yêu cầu sau:

2.1. Yêu cầu bà **Nguyễn Thị Mộng H1** phải mất số tiền phạt cọc là 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng).

2.2. Yêu cầu bà **Nguyễn Thị Mộng H1** phải bồi thường chi phí thuê bảo vệ, tạp vụ 05 (Năm) tháng (từ tháng 3/2024 đến tháng 07/2024) là 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là bà **Nguyễn Thị Mộng H1**: Buộc ông **Lê Quốc V** và bà **Chung Thị Phương Y** có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị Mộng H1** số tiền bà **H1** đặt cọc là 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng), tuy nhiên số tiền này được cản trừ vào số tiền thuê bà **H1** có nghĩa vụ phải trả cho ông **V** và bà **Y** là 595.000.000đ (Năm trăm chín mươi lăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà **Nguyễn Thị Mộng H1** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022, công chứng tại **văn phòng C2**, số công chứng 002499/HĐGD-HĐT, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông **Lê Quốc V** và bà **Chung Thị Phương Y** phải chịu án phí là 29.400.000đ (Hai mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 635.000.000đ (Sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng) không được chấp nhận, được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 4.250.000đ (Bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0018447 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi và số tiền tạm ứng án phí số 10.500.000đ (Mười triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015786 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, ông **V** và bà **Y** còn phải nộp thêm số tiền 14.650.000đ (Mười bốn triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

5.2. Bà **Nguyễn Thị Mộng H1** phải chịu:

- Án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 của nguyên đơn được chấp nhận;

- Án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu không được chấp nhận;

- Án phí có giá ngạch là 4.250.000đ (Bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tính trên số tiền thuê 85.000.000đ (Tám mươi lăm triệu đồng) phải trả cho nguyên đơn. Tổng cộng án phí bà **H1** phải chịu là 4.850.000đ (Bốn triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng), được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 12.500.000đ (Mười hai triệu

năm trăm ngàn đồng) bà **H1** đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0018780 ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, bà **H1** được hoàn lại số tiền 7.650.000đ (Bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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.

7. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (Mười lăm ngày) kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Ngọc Thúy Ái