

Bản án số: 147/2024/DS-PT

Ngày 22/8/2024

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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 22 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2024/DSPT ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 219/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Công ty TNHH Đ - Địa chỉ trụ sở: Số F đường B, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hải V - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Trần Minh T - Sinh năm: 1968 - Địa chỉ: số B đường L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy ủy quyền số 05/2024/GUQ ngày 31/7/2023). (Có mặt).

* Bị đơn: Ông Trần Quốc D - Sinh năm 1962 và bà Phan Thanh Kiều L - Sinh năm: 1963 - Cùng trú tại: Số B đường N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Ông D có mặt, bà L vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L: Ông Trần Minh D1 - sinh năm: 1983 - Địa chỉ: Tổ D phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng và Bà Lê Thị Thúy Nga D2 - sinh năm: 1997 - Địa chỉ: D, T, huyện T, tỉnh Quảng Trị. (Theo giấy ủy quyền ngày 04/7/2024 tại Văn phòng C1). (Có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc D: Bà Nguyễn Hà Vy K - sinh năm: 2002 - Địa chỉ: phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng và Bà Phan Thị Kim T1 - sinh năm: 1994 - Địa chỉ: phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/8/2024 tại Văn phòng C2 thành phố Đà Nẵng). (Có mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần K1 - Địa chỉ trụ sở: Số A đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trường S - Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt).

2. Bà Vũ Thị Kim D3 - sinh năm 1961 - Địa chỉ: Tổ A phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T trình bày:

Công ty TNHH Đ và vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Phan Thanh Kiều L ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 03/10/2019 được chứng nhận tại Văn phòng C3. Mục đích thuê đất của nguyên đơn là để xây dựng công trình Nhà ở nhân viên kết hợp phòng tập thể dục và kinh doanh để kinh doanh dịch vụ và thương mại. Theo Hợp đồng, tiền thuê đất mỗi tháng là 235.000.000đồng và thời gian mà nguyên đơn bắt đầu trả tiền thuê đất cho bên bị đơn tính từ ngày 01/02/2020 đến ngày 01/6/2030 (thời gian thuê là 10 năm 4 tháng) và nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán trước tiền thuê đất cho 12 tháng đầu tiên với số tiền là: 2.820.000.000đồng (Hai tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng). Đồng

thời để đảm bảo thực hiện hợp đồng trên, nguyên đơn phải nộp tiền đặt cọc cho bị đơn số tiền 235.000.000đồng (tương đương với giá trị tiền thuê đất một tháng).

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn đủ hai khoản tiền vừa nêu trên: 2.820.000.000đồng + 235.000.000đồng = 3.055.000.000đồng. Việc thực hiện hợp đồng đã phải đối mặt với nhiều khó khăn nghiêm trọng, không thể thực hiện. Cụ thể, vào tháng 02/2020 (sau Tết Âm lịch), Việt Nam lâm vào cơn đại dịch Covid 19 như 200 quốc gia khác trên thế giới (gần 3,5 vạn người tử vong). Để phòng chống dịch, theo yêu cầu của Chính phủ Việt Nam thì hàng trăm Trung tâm thể dục thể hình đã tạm dừng hoạt động kinh doanh trên toàn quốc. Ngày 01/4/2020, Chính phủ Việt Nam đã ra lệnh cách ly, phong tỏa đất nước để phòng chống dịch Covid 19. Nguyên đơn đã không thực hiện được hợp đồng do gặp sự kiện bất khả kháng nói trên (được bị đơn công nhận). Với sự kiện này, bên bị đơn có công văn thông báo sẽ hoãn lại thời điểm thanh toán tiền thuê nhà của năm thứ hai, lùi lại đến ngày 01/4/2021.

Ngày 28/7/2020 đến ngày 05/9/2020, thành phố Đà Nẵng thực hiện cách ly xã hội, mọi hoạt động kinh tế đều bị cấm, mọi người không được phép ra đường. Theo quy định của pháp luật thì nguyên đơn lại rơi vào sự kiện bất khả kháng lần 2, không thể thực hiện hợp đồng. Ngày 07/9/2020, nguyên đơn có văn bản đề nghị bên bị đơn gia hạn thời gian thuê của năm thứ hai sẽ được lùi 12 tháng (tổng thời gian thuê sẽ tăng thêm 01 năm) thì mới có thể thực hiện hợp đồng. Bên bị đơn không đồng ý. Ngày 18/11/2020, nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng và pháp luật chung đã ra văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng vì lý do bất khả kháng, đồng thời yêu cầu bên bị đơn hoàn trả lại tiền thuê nhà trong 8 tháng còn lại (chưa thuê sử dụng vì tuyên bố chấm dứt hợp đồng vào ngày 18/11/2020) và hoàn trả tiền đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng vì sự kiện bất khả kháng thì bị đơn cùng nguyên đơn đàm phán lại vào ngày 08/12/2020, thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký vào ngày 03/10/2019, nhưng với nội dung được sửa đổi về việc gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thuê đất nói trên và miễn trả tiền thuê trong 1 năm. Cụ thể là: bên bị đơn sẽ miễn cho nguyên đơn tiền thuê đất trong vòng 12 tháng sau năm thuê đầu tiên, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất trong năm thuê thứ 2 chậm nhất trước 15 ngày kể từ thời điểm ngày 01/12/2021. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2019 sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày 6/2031 (tức kéo dài thêm 01 năm),

Ngày 21/9/2021, xuất phát từ việc vật giá xây dựng trên thị trường leo thang do ảnh hưởng dịch bệnh, đồng thời với việc kiểm soát dịch vẫn rất nghiêm ngặt, việc tập trung đông người tại nơi công cộng là trái pháp luật. việc kiểm soát dịch Covid 19 đã vượt ngoài sự kiểm soát của Chính phủ và các doanh nghiệp nên nguyên đơn rơi vào hoàn cảnh khó khăn, đã có văn bản đề nghị bên bị đơn thay đổi một số điều khoản trong hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự hiện hành. Từ văn bản này, ngày 18/12/2021, nguyên đơn cùng bị đơn đã ký Phụ lục Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Phụ lục H đồng nói trên ấn định nội dung: nguyên đơn được thanh toán tiền thuê đất năm thứ hai chậm nhất vào ngày 01/8/2022, đồng thời từ ngày 01/02/2022 đến ngày 01/8/2022 là 6 tháng thì nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tiền thuê mỗi tháng là 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng). Tổng tiền 06 tháng là 240.000.000đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) phải được thanh toán vào ngày 25/01/2022. (Trong Phụ lục này còn có nội dung giảm tiền thuê đất trong 02 năm tiếp theo).

Nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê trong 06 tháng nói trên số tiền 240.000.000đồng (thời gian từ 01/01/2022 đến 10/8/2022).

Sự kiện pháp lý xảy ra làm phát sinh tranh chấp:

Ngày 14/4/2022, nguyên đơn tiến hành dọn dẹp xử lý mặt bằng diện tích đất đã thuê của bị đơn để tiến hành xây dựng công trình thì bị bà D3 phản đối và cản trở, gây hấn không cho đội ngũ xây dựng của công ty làm việc. Tình hình rất căng thẳng, mang tính đối đầu vì bà D3 cho rằng phân đất mà nguyên đơn thuê của bị đơn chồng lấn trên đất của bà D3. Nguyên đơn đã báo với chính quyền địa phương và cả vợ chồng bị đơn để can thiệp hỗ trợ để kịp xây dựng dự án Nhà ở nhân viên kết hợp phòng tập thể dục và kinh doanh cho đúng tiến độ kinh doanh của nguyên đơn. Thời gian tiếp sau, bên bị đơn cũng đã có văn bản đề nghị chính quyền địa phương cưỡng chế người dân để lấy lại mặt bằng giao cho nguyên đơn. Chính quyền địa phương cũng nhiều lần họp để tìm giải pháp giải tỏa mặt bằng mà bà D3 chiếm dụng trái phép để trả lại cho bị đơn mà nay vẫn chưa có kết quả. Đã quá 04 tháng, nguyên đơn vẫn chưa được bàn giao mặt bằng đầy đủ, toàn diện để xây dựng dự án cho đến thời điểm này, nên mục đích của hợp đồng được ký kết xem như bị phá vỡ. Nguyên nhân làm cho hợp đồng không thực hiện được là do nguyên đơn không được bị đơn bàn giao đúng diện tích đất thuê, đất thuê đang bị tranh chấp, xung đột lợi ích với bên thứ ba là bà D3 có đất liền kề. Nguyên đơn đã nhờ tổ chức Thừa

phát lại ghi nhận thực tế việc diện tích đất thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2019 đã bị chiếm dụng của vợ chồng bị đơn. Tổ chức Thừa phát lại T2 tại thành phố Đà Nẵng đã cấp chứng thư Vi bằng vào ngày 12/8/2022.

Ngày 22/8/2022, nguyên đơn đã có văn bản thông báo chính thức cho bên bị đơn biết về việc nguyên đơn tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì “nếu bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Huỷ bỏ hợp đồng và Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH Đ với vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L do không bàn giao toàn bộ diện tích đất cho Công ty TNHH Đ để xây dựng dự án, không bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê và trên đất có tranh chấp quyền sở hữu giữa bà D3 đối với bị đơn nên khi nguyên đơn tiến hành xây dựng trên phần đất đã thuê thì bà D3 không đồng ý cho nguyên đơn xây dựng là vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết.

- Buộc vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận thanh toán và tiền đặt cọc cho Công ty TNHH Đ với số tiền 3.295.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu đồng).

- Buộc vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải bồi thường cho Công ty TNHH Đ số tiền đã chi phí, thanh toán cho nhà thầu thiết kế dự án với số tiền 358.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi tám triệu đồng).

- Đối với yêu cầu phân tố của bị đơn thì nguyên đơn thấy không có căn cứ pháp lý, không có cơ sở chấp nhận theo quy định của pháp luật vì tại thời điểm bị đơn có đơn yêu cầu phân tố thì bị đơn đã sử dụng mảnh đất đó cho mục đích riêng của bị đơn là dùng mảnh đất để chứa 03 thùng contener của bị đơn (thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2023). Khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên thì bị đơn đã giấu thông tin về việc mảnh đất đang có tranh chấp với bà D3 trước thời điểm ký kết hợp đồng. Tại thời điểm triển khai dự án xây dựng vào tháng 4 năm 2022 bà D3 đã ở trong ngôi nhà tạm trên mảnh đất đó, bà D3 nói với nguyên đơn yêu cầu bị đơn đến gặp trực tiếp bà để giải quyết tranh chấp nhưng bị đơn không đến (có clip và hình ảnh chứng minh về sự việc đó)

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh D1 và bà Nguyễn Thảo V1 trình bày:*

- Vào ngày 03/10/2019, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải S1, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích là: 1078,4m², thửa đất số 312 (số cũ 2), tờ bản đồ số 56 (số cũ A1), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 026288, số vào sổ cấp GCN: CTs 13011 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 12/3/2013 đứng tên vợ chồng bị đơn. Theo đó, nguyên đơn là bên thuê, vợ chồng bị đơn là bên cho thuê.

Thực hiện theo Hợp đồng thuê đã ký kết ngày 03/10/2019, vào ngày 06/12/2019, bị đơn và nguyên đơn đã tiến hành ký kết Biên bản bàn giao đất để nguyên đơn toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất thuê. Theo nội dung tại Biên bản bàn giao đất, nguyên đơn xác nhận về việc đã nhận bàn giao toàn bộ đất thuộc GCN BN 026288 nguyên hiện trạng đúng với đất thuê mà các bên thoả thuận tại Hợp đồng thuê. Theo đó, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ bàn giao đất của bên cho thuê được quy định tại Điều 9.1 của Hợp đồng thuê.

Việc nguyên đơn cho rằng vẫn chưa được bàn giao mặt bằng đầy đủ, toàn diện dẫn đến mục đích của Hợp đồng thuê không thực hiện được là hoàn toàn vô lý. Bởi lẽ, việc bàn giao đã được xác nhận thông qua Biên bản bàn giao đất được nguyên đơn xác nhận và ký tên. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bị đơn đã không bàn giao toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn thực hiện xây dựng dự án là không có căn cứ, gây ảnh hưởng đến nghĩa vụ đã được bị đơn thực hiện đúng theo Hợp đồng thuê.

Căn cứ vào Hợp đồng thuê, ngay sau khi các bên ký kết Hợp đồng thuê, nguyên đơn đã thực hiện thanh toán khoản tiền đặt cọc là: 235.000.000đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng). Tiếp đó, dựa trên điều khoản đã thoả thuận tại Hợp đồng thuê, nguyên đơn thực hiện thanh toán tiền thuê trong 01 năm đầu tiên của thời hạn thuê cho bị đơn, tương đương số tiền: 2.820.000.000đồng (Hai tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ thời điểm bàn giao đất vào ngày 06/12/2019, nguyên đơn có toàn quyền quản lý, sử dụng và khai thác tài sản thuê là diện tích đất thuộc GCN BN 026288. Theo đó, bị đơn đã tuân thủ đúng nghĩa vụ của bên cho thuê là không can thiệp, cản trở đến quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn tại địa điểm thuê trong suốt thời hạn thuê được quy định tại Hợp đồng thuê.

Theo đó, nguyên đơn vẫn luôn thực hiện quyền quản lý, sử dụng diện tích đất thuê kể từ thời điểm được bàn giao, cho đến ngày 14/4/2022, khi nguyên đơn tiến hành dọn dẹp mặt bằng tại diện tích đất thuê đã xảy ra cản trở do sự xâm chiếm bất hợp pháp của hộ bà Vũ Thị Kim D3. Xuất phát từ việc trong thời gian thuê quyền sử dụng đất thuộc GCN BN 026288 theo Hợp đồng thuê, nguyên đơn đã không sát sao trong việc thực hiện nghĩa vụ theo dõi, coi ngó khu đất tại địa điểm thuê, dẫn đến tình trạng chiếm đất trái phép để làm ăn sinh sống của hộ bà Vũ Thị Kim D3.

Trong suốt quá trình giải quyết sự việc xâm chiếm trái phép nêu trên của nguyên đơn, theo Công văn số 03/2022/CV-MP vào ngày 26/5/2022 được nguyên đơn gửi đến vợ chồng bị đơn để đề nghị giúp đỡ, bị đơn đã nhiệt tình hỗ trợ tốt nhất đối với các yêu cầu cần thiết của nguyên đơn, trên tinh thần thiện chí hợp tác giữa các bên theo Hợp đồng thuê.

Việc nguyên đơn viện dẫn nguyên do xảy ra sự cản trở từ hộ bà Vũ Thị Kim D3 khiến mục đích của Hợp đồng thuê bị phá vỡ do lỗi của vợ chồng bị đơn là không chính đáng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

- Việc bàn giao đất thuê theo Hợp đồng thuê đã được xác nhận thông qua Biên bản bàn giao đất được nguyên đơn xác nhận và ký tên. Theo đó, tại khoản 9.2 Hợp đồng thuê quy định như sau: “Bên thuê đảm bảo tự chịu trách nhiệm thi công và tránh cho bên cho thuê khỏi mọi sự khiếu nại, khởi kiện, rắc rối, tranh chấp trong quá trình thi công và hoạt động tại Khu đất trong suốt thời hạn hoạt động bao gồm nhưng không giới hạn ở tranh chấp với đơn vị thi công, với các công trình lân cận, khách hàng, người lao động của bên thuê, xử phạt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...”

Dựa vào điều khoản tại Hợp đồng thuê nêu trên, nguyên đơn có nghĩa vụ và trách nhiệm trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến sự việc gây cản trở, xâm chiếm đất bất hợp pháp trong thời gian thực hiện quyền quản lý, sử dụng đất thuê theo Hợp đồng thuê đã ký kết; đồng thời tránh cho bị đơn khỏi các tranh chấp liên quan trong quá trình giải quyết.

Liên quan đến việc nguyên đơn nêu quan điểm rằng đã không được sử dụng tài sản thuê ổn định để đơn phương chấm Hợp đồng thuê và yêu cầu bồi thường thiệt hại là hoàn toàn vô lý. Thêm nữa, tại Điều 11.4 Hợp đồng thuê, các bên đã thoả thuận rằng:

“Nếu bên thuê chấm dứt Hợp đồng mà không phải do lỗi của bên cho thuê thì được xác định là bên thuê vi phạm Hợp đồng. Khi đó, bên thuê bị mất tiền đặt cọc, phải bồi thường cho bên cho thuê với mức bồi thường là mất số tiền thuê đã trả trước trong năm đó và phải tháo dỡ toàn bộ toà nhà để trả mặt bằng lại cho bên cho thuê trong vòng 30 ngày”.

Vì các lẽ trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc được hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc, tiền đã thanh toán trước đó tương đương: 3.295.000.000đồng, cùng với khoản tiền bồi thường thiệt hại tương đương: 358.000.000đồng là không có căn cứ và không đúng với thoả thuận tại Hợp đồng thuê được ký kết bởi các bên.

- Ngoài ra, trong thời gian thực hiện Hợp đồng thuê, vào thời điểm mọi nơi đều gặp phải khó khăn bởi diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, bị đơn đã luôn sẵn sàng hỗ trợ, chia sẻ khó khăn với nguyên đơn. Cụ thể, lần thứ nhất vào ngày 03/4/2020 nguyên đơn gửi Công văn số: 01/CV-MP đề nghị được hỗ trợ gia hạn thời gian thuê quyền sử dụng đất vì tình hình dịch bệnh. Theo đó, vào ngày 12/5/2020 bị đơn xác nhận việc hỗ trợ miễn phí 02 tháng tiền thuê theo Hợp đồng thuê cho nguyên đơn.

Lần thứ hai, vào ngày 07/9/2020 nguyên đơn gửi Công văn số: 04/CV-MP trình bày về trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh và yêu cầu sự hỗ trợ tiếp tục từ bị đơn. Vì vậy, vào ngày 24/12/2020, bị đơn và nguyên đơn đã ký kết Phụ lục Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số: 04/12-2020/PL-HĐ, căn cứ trên việc hỗ trợ nguyên đơn khắc phục các khó khăn trong thời điểm dịch bệnh để tiếp tục triển khai dự án. Cụ thể hơn, bị đơn đã đồng ý hỗ trợ miễn phí số tiền thuê trong 12 tháng cho nguyên đơn theo Hợp đồng thuê.

Lần thứ ba, vì tình hình dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp, nguyên đơn đã gửi liên tiếp 02 công văn, bao gồm Công văn số 03/2021/CV-MP vào ngày 21/09/2021 và Công văn số 03/2021/CV-MP ngày 05/10/2021 để đề nghị được thay đổi điều khoản tại Hợp đồng thuê nhằm chia sẻ tình hình khó khăn của nguyên đơn trong thời điểm đó. Xuất phát từ tinh thần thiện chí, và tạo điều kiện hỗ trợ nguyên đơn, nên vào ngày 18/12/2021 các bên tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng. Theo đó, bị đơn đã hỗ trợ tạm hoãn thời gian thanh toán tiền thuê, đồng thời giảm tiền thuê trong các năm tiếp theo của thời hạn thuê cho nguyên đơn điều này thể hiện bị đơn luôn sẵn sàng hỗ trợ, tạo điều kiện tốt nhất cho nguyên đơn trong thời điểm dịch bệnh, nhằm duy trì và đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng thuê và bảo đảm quyền lợi cho các bên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo thông báo thụ lý số 156/TB-TLVA ngày 14/11/2022. Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH Đ tiếp tục thanh toán cho ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L tiền thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và các phụ lục hợp đồng đã ký tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/4/2024 với số tiền 3.313.500.000đồng.

- Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/8/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/4/2024 với mức lãi suất là 10%/năm, với số tiền 346.280.548đồng.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 03/10/2019 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê chấm dứt trước thời hạn do lỗi vi phạm hợp đồng của nguyên đơn kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bị đơn được nhận lại tài sản cho thuê để tiếp tục toàn quyền quản lý, sử dụng.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim D3 trình bày:*

Thửa đất số 312 (số cũ 2), tờ bản đồ số 56 (số cũ A1), địa chỉ khu đất A1-2 tại nút giao thông đường N và đường A, phường A quận S cấp cho ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L. Trước đây lô đất có nguồn gốc là đất của bà đang sử dụng, đến năm 2003 lô đất trên nằm trong diện giải tỏa, trong đó có đất của hộ gia đình bà thuộc dự án B đã tiến hành đền bù, tài sản xây dựng trên đất và bố trí 01 lô đất tái định cư tại khu D.84 đường 5.5m, diện tích 75m² và phần đất còn lại khoảng 80m² không nằm trong diện giải tỏa và bà vẫn tiếp tục quản lý và sử dụng (làm nhà tạm che tôn) trên diện tích 80m² và gia đình bà vẫn sống từ những năm 2003 cho đến thời điểm Ủy ban nhân dân phường A ra quyết định cưỡng chế (5 lần), lần cuối cùng vào tháng 02 năm 2023. Do gia đình bà khó khăn về nhà ở, khó khăn về kinh tế nên không có tiền để mua lô đất được thành phố Đà Nẵng cấp. Mặc dù lô đất trên được cấp cho ông D bà L nhưng gia đình bà vẫn ở trên nhà tạm khoảng 80m² từ những năm 2003 cho đến nay, bà vẫn buôn bán cơm, giải khát, bún mì mặc dù ông D và bà L đã rào B40 xung quanh. Từ khi năm 2010 đến nay bà bị xử phạt vi phạm hành chính 3 lần vào các năm 2010, 2015 và 2022, đồng thời bà bị cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính 3 lần về di dời vật dụng ra khỏi lô đất A đường N và đường A, phường A vào các năm 2014, năm 2018 và năm 2023.

Nguyên đơn thuê lô đất trên của vợ chồng bị đơn thì bà không biết. Khoảng đầu năm 2022 nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có mặt tại lô đất trên xem xét thực tế lô đất thì bà mới biết vợ chồng bị đơn cho nguyên đơn thuê lô đất trên. Bà nói với bị đơn, nguyên đơn có muốn thuê hay như thế nào đó là quyền của 2 bên bà không liên quan đến. Và bà chỉ biết là đất của bà còn lại khoảng 80m² liên cư với lô đất của bị đơn. Bà có nói số đo của bị đơn chỉ có 1078,4m² nếu như xây dựng hay thuê muốn như thế nào bà không can thiệp hay cảm đoán. Khi nguyên đơn tiến hành xây dựng đến gặp bà thì bà cũng nói nguyên đơn xây dựng trên phần đất đã thuê chừa lại cho bà khoảng 80m² đất cùng nhà tạm bà đang ở. Do vậy nguyên đơn không tiến hành xây dựng được và bị đơn gọi đơn đến các cấp chính quyền tại phường A đã ra quyết định cưỡng chế buộc phải di dời vật dụng bàn ghế, nhà tạm ra khỏi khu đất. Ủy ban nhân dân phường đưa giấy cưỡng chế nội dung khắc phục hậu quả vào ngày 15/12/2022 nhưng bà không chịu di dời ra khỏi lô đất trên vì lý do đất của bà có liên quan lô đất của bị đơn. Bà vẫn tiếp tục viết đơn khiếu nại, tố cáo phản hồi các quyết định của Ủy ban phường đưa nội dung trong các quyết định mang tính chất thiên vị. Điển hình đơn gửi vào ngày 09/02/2023 nhưng Ủy ban phường A không trả lời cho công dân. Cho đến ngày 21/02/2023 huy động lực lượng các ban ngành cưỡng chế gia đình bà cùng các vật dụng nhưng đến khi bà bức xúc tới Ủy ban phường đề nghị trả lời đơn thư của ngày 09/02/2023 lúc đó ông Hồ Sĩ C ban tư pháp phường mới trả lời vào ngày 22/02/2023 cho bà. Ngày 21/02/2023 đã cưỡng chế gia đình bà ra khỏi lô đất và bàn giao cho bị đơn tiến hành xây dựng hàng rào bằng gạch tấp lô để bảo vệ lô đất không cho bà vào lấn chiếm.

Nay nguyên đơn khởi kiện vợ chồng bị đơn về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết theo yêu cầu của các bên. Việc bà trình bày như trên để Tòa án biết được rõ lý do vì sao nguyên đơn không tiến hành xây dựng được trên phần đất đã thuê.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần K1, người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Trường S trình bày:*

- Ngày 08/10/2019, Công ty TNHH Đ có đề nghị Công ty C4 thực hiện hồ sơ thiết kế tại khu đất A1-2 tại nút giao thông đường N và đường A, phường A, quận S, Đà Nẵng bao gồm: concept phối cảnh kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng thể hiện toàn bộ ý tưởng; triển khai hồ sơ chi tiết kỹ thuật kiến trúc, ME để phục vụ xin phép xây dựng; xin

phép xây dựng... và đã tiến hành ký kết Hợp đồng số 0710/HĐTK/DM-MP ngày 08 tháng 10 năm 2019.

- Ngày 09 tháng 10 năm 2019 Công ty TNHH Đ đã chuyển tiền đợt 1 cho Công ty chúng tôi với số tiền là: 179.000.000đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu đồng)

- Ngày 15 tháng 01 năm 2020 Công ty TNHH Đ đã chuyển đã thanh toán đợt 2 cho Công ty chúng tôi với số tiền là: 179.000.000đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu đồng).

Công ty cổ phần K1 và Công ty TNHH Đ đã quyết toán hồ sơ tư vấn thiết kế trên vào ngày 08/6/2023 và Công ty C4 đã xuất hóa đơn GTGT số 4 ngày 08/6/2023.

Tổng cộng Công ty TNHH Đ đã chuyển thanh toán 2 đợt cho Công ty chúng tôi với số tiền là: 358.000.000đồng. Công ty chúng tôi đã nhận đủ và không có ý kiến gì thêm.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 428, 472, 478 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 13.1 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ đối với bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

* Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L đối với nguyên đơn Công ty TNHH Đ.

Tuyên xử:

1. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019; Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số: 04/12-2020/PL- HĐ ngày 08/12/2020; Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 được ký kết giữa nguyên đơn Công ty TNHH Đ đối với bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L.

2. Buộc bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và tiền đặt cọc cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ với số tiền 3.295.000.000đồng (Ba tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu đồng).

3. Buộc bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ số tiền đã chi phí, thanh toán cho nhà thầu thiết kế dự án với số tiền 358.000.000đồng (Ba trăm năm mươi tám triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH Đ tiếp tục thanh toán tiền thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và các phụ lục hợp đồng đã ký tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/4/2024 với số tiền 3.313.500.000đồng. Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/8/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/4/2024 với mức lãi suất là 10%/năm, với số tiền 346.280.548đồng. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 03/10/2019 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê chấm dứt trước thời hạn do lỗi vi phạm hợp đồng của nguyên đơn kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bị đơn được nhận lại tài sản cho thuê để tiếp tục toàn quyền quản lý, sử dụng.

5. 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí và chi phí tố tụng:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm 105.060.000đồng bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ số tiền 52.530.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Sơn Trà, TP . theo biên lai thu số 0006538 ngày 11 tháng 11 năm 2022.

6.2. Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố nên bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L có yêu cầu phân tố phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 105.195.610đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phân tố 20.032.000đồng bị đơn đã nộp ngày 19/01/2023. Bị đơn tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 85.163.610đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Sơn Trà, TP ..

6.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty TNHH Đ tự nguyện chịu (Đã nộp và đã chi).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 13/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đ và chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 13/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đ và chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa Bản án sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bị đơn:

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019; các Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 và 18/12/2021 chấm dứt trước hạn; Công ty TNHH Đ bị mất tổng số tiền 3.295.000.000 đồng là tiền đặt cọc và tiền thuê đã thanh toán.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phân tố về việc buộc Công ty TNHH Đ tiếp tục thanh toán tiền thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và các phụ lục hợp đồng đã

ký tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/4/2024 với số tiền 3.313.500.000 đồng. Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/8/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/4/2024 với mức lãi suất là 10%/năm, với số tiền 346.280.548 đồng.

Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ lần thứ hai Công ty cổ phần K1 đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Công ty cổ phần K1 vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Công ty cổ phần K1.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 13/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đ và chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L. Xét kháng cáo của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L thì thấy:

[2] Đối với yêu cầu Đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty TNHH Đ:

[2.1] Thửa đất số 312 (số cũ 2), tờ bản đồ số 56 (số cũ A1), tọa lạc tại địa chỉ: Khu Đ- 2 tại nút giao thông đường N và đường A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 026238 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 12/3/2013.

Ngày 03/10/2019 Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) và ông Trần Quốc D, bà Phan Thanh Kiều L có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo Hợp đồng đã thỏa thuận, tiền thuê đất mỗi tháng là 235.000.000 đồng và thời gian mà nguyên đơn bắt đầu trả tiền thuê đất cho bên bị đơn tính từ ngày bắt đầu là ngày 01/02/2020 đến ngày kết

thúc là ngày 01/6/2030. Để thực hiện hợp đồng Công ty Đ đã nộp tiền đặt cọc cho ông D, bà L số tiền 235.000.000 đồng và thanh toán trước tiền thuê đất cho 12 tháng đầu tiên với số tiền là: 2.820.000.000 đồng, tổng cộng là 3.055.000.000 đồng. Ngày 16/12/2019 các bên đã lập Biên bản giao đất.

[2.2] Ngày 18/12/2021, hai bên ký Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thoả thuận đồng ý cho Công ty Đ trả tiền thuê sử dụng đất từ ngày 01/02/2022 đến ngày 01/8/2022 là 06 tháng, mỗi tháng Công ty Đ sẽ trả cho bị đơn 40.000.000 đồng. Tổng số tiền phải trả là 240.000.000 đồng, Công ty Đ sẽ chuyển cho bị đơn vào ngày 25/01/2022.

Ngày 14/4/2022, Công ty Đ tiến hành dọn dẹp xử lý mặt bằng diện tích đất đã thuê của ông D, bà L để tiến hành xây dựng công trình thì bị bà D3 phản đối và cản trở, không cho Công ty Đ tiến hành xây dựng. Do vậy, ngày 22/8/2022 Công ty Đ đã có văn bản thông báo chính thức cho ông D, bà L biết về việc Công ty Đ tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: “*Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt...*”.

Do vậy, theo quy định tại Điều 428 của Bộ luật dân sự thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 được chấm dứt từ ngày 22/8/2022.

[3] Đối với căn cứ pháp luật để Công ty M chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

[3.1] Theo Công ty Đ trình bày thì sau khi ký hợp đồng thuê đất do dịch Covid bùng phát nên ngày 14/4/2022, Công ty Đ mới tiến hành dọn dẹp xử lý mặt bằng đối với diện tích đất đã thuê để tiến hành xây dựng công trình thì bà Vũ Thị Kim D3 phản đối và cản trở, không cho Công ty Đ tiến hành xây dựng. Do vậy, ngày 22/8/2022, Công ty Đ đã có văn bản thông báo chính thức cho bên ông D, bà L biết về việc nguyên đơn tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Xét căn cứ để Đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty Đ thì thấy:

Sau khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ngày 06/12/2019 các bên đã tiến hành giao nhận đất. Tại biên bản giao đất thể hiện: “... Bên nhận đất có toàn quyền sử dụng theo Hợp đồng thuê đất đã ký công chứng 12021” có đầy đủ chữ ký của bên giao và bên nhận mà không thể hiện bà D3 có làm nhà và sinh sống trên phần đất cho thuê.

Như vậy, trong trường hợp bà D3 có sinh sống trên thửa đất này thì bên Công ty Đ đã không xem xét và xác minh về việc bà D3 ở trên đất đó từ thời gian nào và với tư cách gì mà vẫn ký vào biên bản là lỗi của Công ty Đ khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất.

[3.2] Tại phiên tòa, đại diện ông D, bà L cho rằng sau khi nhận bàn giao đất do Công ty Đ không trông coi, giám sát nên bà D3 tự ý vào ở trong khuôn viên đất thuê làm nhà tạm để bán hàng là lỗi hoàn toàn của Công ty Đ. Tuy nhiên, theo các tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án phù hợp với lời trình bày của bà D3 tại phiên tòa thể hiện nội dung: “bà D3 quản lí, sử dụng khoảng 80m² đất (làm nhà tạm che tôn) và sống từ những năm 2003; vào các năm 2010 và 2015 đã bị Ủy ban nhân dân phường A Bắc ra quyết định xử lý vi phạm hành chính và năm 2022 Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định phạt hành chính và tháo dỡ các vật dụng lều quán của bà D3 ra khỏi lô đất trên” chứng tỏ trên thực tế bà D3 có làm nhà tạm trên diện tích đất mà ông D, bà L cho thuê từ năm 2003 nhưng ông D, bà L không thông báo mà vẫn cho Công ty Đ thuê đất nên ông D, bà L cũng có một phần lỗi dẫn đến đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì dịch Covid bùng phát, thành phố Đà Nẵng thực hiện cách ly xã hội, mọi hoạt động kinh tế đều bị cấm, mọi người không được phép ra đường, nên Công ty Đ không thực hiện được dự án thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng nên cũng cần xem xét nguyên nhân đơn phương chấm dứt hợp đồng để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

Như đã phân tích trên, HĐXX xác định Công ty Đ có lỗi là 60% và ông D, bà L có lỗi là 40% khi Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 bị đơn phương chấm dứt.

[4] Về giải quyết hậu quả của đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

[4.1] Tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: “*Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt... Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện*”.

Cũng tại khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì*

bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này...”.

Theo quy định trên thì Công ty Đ có quyền yêu cầu ông D, bà L phải trả lại số tiền đã nhận tổng cộng là 3.295.000.000 đồng. Tuy nhiên như đã nhận định ở trên thì lỗi của Công ty Đ là 60% và lỗi của ông D, bà L là 40%, nên cần buộc ông D, bà L trả lại cho Công ty Đ 40% giá trị số tiền đã nhận tương ứng số tiền $3.295.000.000 \text{ đồng} \times 40\% = 1.318.000.000 \text{ đồng}$ là phù hợp.

[4.2] Đối với yêu cầu ông D, bà L phải bồi thường cho Công ty Đ số tiền đã chi phí, thanh toán cho nhà thầu thiết kế dự án với số tiền 358.000.000 đồng:

Như đã nhận định trên thì “... Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện”. Số tiền 358.000.000 đồng là do Công ty Đ đã chi phí, thanh toán cho nhà thầu thiết kế dự án chứ không phải thanh toán cho ông D, bà L nên yêu cầu của Công ty Đ là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu phân tố của ông D, bà L về việc yêu cầu Công ty Đ tiếp tục thanh toán cho bị đơn tiền thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và các phụ lục hợp đồng đã ký tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/4/2024) với số tiền 3.313.500.000 đồng:

Như đã nhận định trên thì Hợp đồng thuê đất giữa ông D, bà L và Công ty Đ chấm dứt từ ngày 22/8/2022 và trên thực tế ông D, bà L đã quản lý, sử dụng đất nên ông D, bà L yêu cầu Công ty Đ thanh toán số tiền 3.313.500.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Các nội dung khác của vụ án không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không xem xét.

Từ những nhận định trên, HĐXX thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L và sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo hướng buộc ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải trả cho Công ty TNHH Đ số tiền 1.318.000.000 đồng là phù hợp.

Xét thấy lời đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên toà không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do buộc ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải trả cho Công ty TNHH Đ số tiền 1.318.000.000 đồng nên ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải phải chịu là 36.000.000 đồng + (518.000.000 đồng x 3%) = 51.540.000 đồng.

- Do không chấp nhận yêu cầu phân tố nên ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng + (1.313.500.000 đồng x 2%) = 98.270.000 đồng.

Nhưng ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên HĐXX căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội để miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L.

Hoàn trả cho ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L số tiền tạm ứng án phí phân tố đã nộp là 20.032.000 đồng theo biên lai thu số 0006675 ngày 19/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Do không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đ đối với số tiền 2.335.000.000 đồng (1.977.000.000 đồng + 358.000.000 đồng), nên Công ty TNHH Đ phải chịu là 72.000.000 đồng + (335.000.000 đồng x 2%) = 78.700.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.530.000 đồng theo biên lai thu số 0006538 ngày 11/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.170.000 đồng.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty TNHH Đ tự nguyện chịu. (Đã nộp và chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296 và Điều khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 428, 472, 478 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ đối với ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L đối với Công ty TNHH Đ.

Xử:

1. Tuyên chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019; Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số: 04/12-2020/PL- HĐ ngày 08/12/2020; Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 được ký kết giữa nguyên đơn Công ty TNHH Đ đối với bị đơn ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L.

2. Buộc ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải trả cho Công ty TNHH Đ số tiền 1.318.000.000 đồng.

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, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ về việc buộc ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L phải trả số tiền 2.335.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L về việc yêu cầu Công ty TNHH Đ tiếp tục thanh toán tiền thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và các phụ lục hợp đồng đã ký tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/4/2024) với số tiền 3.313.500.000 đồng và tiền lãi chậm trả.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L.

Hoàn trả cho ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp là 20.032.000 đồng theo biên lai thu số 0006675 ngày 19/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH Đ phải chịu là 78.700.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.530.000 đồng theo biên lai thu số 0006538 ngày 11/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.170.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L không phải chịu.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty TNHH Đ tự nguyên chịu. (Đã nộp và chi xong).

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng

+ Án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH Đ phải chịu là 78.700.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.530.000 đồng theo biên lai thu số 0006538 ngày 11/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.170.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Quốc D và bà Phan Thanh Kiều L không phải chịu.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty TNHH Đ tự nguyên chịu. (Đã nộp và chi xong).

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng